

Deputationsvorlage

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 138

(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes in Bremen-Osterholz zwischen Walliser Straße, Tessiner Straße und Osterholzer Marktplatz

(Bearbeitungsstand: 14.01.2019)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Vorhabenträgerin GEWOBA AG Wohnen und Bauen plant die Errichtung eines drei- bis siebengeschossigen, gemischt genutzten Gebäudes am Marktplatz Osterholz auf dem Grundstück der ehemaligen Wendeschleife der Straßenbahn.

Das Vorhaben ist Ergebnis eines Bürgerbeteiligungs- und eines kooperativen Gutachterverfahrens, das die Entwicklung der ehemaligen Wendeschleife zu einem Marktplatz mit ergänzender Bebauung zum Gegenstand hatte. Mit dem Bau des „Schweizer Foyers“ auf dem verbliebenen Teilstück der ehemaligen Wendeschleife wird die Platzgestaltung vervollständigt und das Ergebnis des Gutachterverfahrens umgesetzt. Der Marktplatz Osterholz erhält eine städtebauliche Fassung und die Umgestaltung des Platzes findet damit ihren baulichen Abschluss.

Für den Bau des „Schweizer Foyers“ ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 138 ist eine frühzeitige Beteiligung von Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 15. November 2018 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Einwohnerversammlung wurden die Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet sowie Bedenken und Anregungen entgegengenommen. Die Hinweise wurden bei der weiteren Planung ausgewertet und haben nicht zu einer Modifizierung der Vorhabenplanung geführt.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Auf den Inhalt wird verwiesen.

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 138 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 138 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.700 m² inmitten des Schweizer Viertels am ÖPNV-Haltepunkt „Schweizer Eck“ und war Teil der ehemaligen Wendeschleife der Straßenbahnlinie 1, die bereits teilweise als Marktplatz umgestaltet wurde. Vor dem Hintergrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen (§ 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 berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D) der Begründung wird verwiesen.

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. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Lediglich wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür 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.

Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf fließen dem Sondervermögen Infrastruktur zu.

2. Gender-Prüfung

Die Angebote des neuen Gebäudes richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter, so dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Ausbau der Kindertagesbetreuung fördert die Berufstätigkeit beider Elternteile.

D) Abstimmungen

Die Vorhabenplanung für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes am Marktplatz Bremen-Osterholz ist dem Beirat Osterholz mehrfach, zuletzt in seiner Sitzung am 22. Oktober 2018 ausführlich vorgestellt worden. Die Planung wird von dort positiv begleitet.

Der Beirat Osterholz wird zeitgleich zur öffentlichen Auslegung im Rahmen der Trägeranhörung erneut beteiligt.

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

II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 138 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes in Bremen-Osterholz zwischen Walliser Straße, Tessiner Straße und dem Marktplatz Osterholz 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 Bebauungsplans 138 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes in Bremen-Osterholz zwischen Walliser Straße, Tessiner Straße und dem Marktplatz Osterholz (Bearbeitungsstand: 14.01.2019) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 138 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes in Bremen-Osterholz zwischen Walliser Straße, Tessiner Straße und dem Marktplatz Osterholz (Bearbeitungsstand: 14.01.2019) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 138 (Bearbeitungsstand: 14.01.2019)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 (Bearbeitungsstand: 14.01.2019)
- Protokoll der Einwohnerversammlung vom 15. November 2018

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes in Bremen-Osterholz zwischen Walliser Straße, Tessiner Straße und dem Marktplatz Osterholz

(Bearbeitungsstand: 14. Januar 2019)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Ellenerbrok-Schevemoor. Es umfasst Teile des Flurstücks 67/136, Flur VR 283. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1.700 m² und wird wie folgt begrenzt durch:

- die Walliser Straße im Nordwesten,
- die Tessiner Straße im Südwesten,
- den Osterholzer Marktplatz im Südosten und
- die Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Schweizer Eck“ im Nordosten.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 bis zum Bahnhof Mahndorf und der Aufgabe der Wendeschleife an der Walliser Straße wurde im Jahr 2012 im Schweizer Viertel eine zentrale Fläche in städtischem Eigentum frei. Zur Konkretisierung von deren Nutzungsmöglichkeiten fand im Vorfeld der Verlegung der Straßenbahnlinie ein umfassendes Beteiligungsverfahren „Zukunft Zentrum Osterholz“ statt.

Interessierte Bürgerinnen und Bürger sind darin gemeinsam mit dem Beirat Osterholz in verschiedenen Workshops zu dem Ergebnis gekommen, diese Flächen zu einem Marktplatz zu entwickeln, der seinen räumlichen Abschluss durch eine ergänzende Bebauung mit zentralen und sozialen Einrichtungen erhält.

Die Workshopergebnisse bildeten die Grundlage für ein kooperatives Gutachterverfahren, zu dem drei Planungsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsplanern eingeladen wurden. Der Entwurf der Büros Schröder Architekten mit den Landschaftsarchitekten Horeis+Blatt wurde mit dem ersten Preis prämiert. Das von ihnen entwickelte Gebäude „Schweizer Foyer“ mit dem angrenzenden Stadtplatz bildet seitdem die planerische Grundlage für die weitere Umgestaltung der Fläche.

Unmittelbar nach Verlegung der Straßenbahnlinie wurde im Jahr 2012/2013 durch den Preisträger des ersten Preises (Horeis+Blatt) der zur St.-Gotthard-Straße liegende Teil zu einem zentralen Stadtplatz (Marktplatz) neu gestaltet. Der vorhandene stadteigene Pavillon wurde in diesem Zusammenhang saniert.

Mit dem Bau des „Schweizer Foyers“ auf dem verbliebenen Teilstück der ehemaligen Wendeschleife wird die Platzgestaltung vervollständigt und das Ergebnis des Gutachterverfahrens im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle umgesetzt.

Der Marktplatz Osterholz erhält eine städtebauliche Fassung und findet damit seinen baulichen Abschluss. Das neue Gebäude wird einen positiven Beitrag zur Aufwertung des Stadtteils leisten.

Aktuell befinden sich auf der Fläche Bäume und Sträucher sowie ein eingeschossiges Gebäude, in dem das Gleichrichterwerk der Bremer Straßenbahn AG (BSAG) untergebracht ist.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Es liegt unmittelbar an der Haltestelle „Schweizer Eck“, an der eine Straßenbahnlinie und zwei Buslinien verkehren. Außerdem befinden sich in der Nähe zwei Stationen von Carsharing-Anbietern.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zahlreiche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Zweimal wöchentlich findet auf der neu gestalteten Platzfläche ein Wochenmarkt statt. Die Fläche liegt im Stadtteilzentrum Osterholz, das über eine Verkaufsfläche von rund 8.000 m² und eine sehr durchmischte Branchenstruktur verfügt. Hierzu zählen beispielsweise eine Apotheke, eine Sparkasse, Supermärkte und weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Restaurants.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Diese ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs an der Hauptverkehrsstraße Sankt-Gotthard-Straße.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 568 vom 05.03.1965. Dieser setzt das Plangebiet als Bahnanlage (Straßenbahnwendeplatz) fest. Die Verlängerung und Umlegung der Straßenbahnlinie 1, die Herstellung des Platzes und die damit verbundene Anpassung der Walliser Straße erfolgten auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 vom 28. Mai 2009.

Für den Bau des „Schweizer Foyers“ ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die GEWOBA beabsichtigt auf dem Grundstück ein gemischt genutztes Gebäude zu errichten. Der Entwurf baut auf dem Ergebnis des Gutachterverfahrens auf. Das Vorhaben „Schweizer Foyer“ integriert viele, für das Quartier wichtige soziale Nutzungen, Wohnangebote, Gewerbeflächen, Einzelhandel sowie ein Café und ergänzt gemeinsam mit dem Marktplatz das Stadtteilzentrum im Schweizer Viertel. Alle achtzehn geplanten Wohnungen sollen nach dem Bremischen Wohnraumförderungsgesetz gefördert werden.

Mit der Planung werden die Zielsetzungen des Gutachterverfahrens aufgegriffen:

- Städtebauliche Fassung sowie Aufwertung des Marktplatzes Osterholz durch einen solitären Baukörper in hochwertiger Architektur,
- Schaffung eines gemischt genutzten Gebäudes mit einem hohen Aufenthalts- und Nutzwert für alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie
- Stärkung und Aufwertung der Stadtteilmitte Osterholz / Schweizer Viertel zu einem lebendigen Stadtplatz.

4. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Um den Marktplatz städtebaulich zu fassen, ist ein überwiegend viergeschossiger Baukörper mit einem hohen Erdgeschoss vorgesehen, der an der Straßenbahn-/Bushaltestelle eine städtebauliche Dominante ausbildet.

Der Eingang zum „Schweizer Foyer“ springt leicht zurück, so dass ein geschützter Vorplatz entsteht. Die hohe Erdgeschosszone an der Platzkante wird durch Fenster- und Fassadenöffnungen betont. Die Fassade des Hochpunktes an der Straßenbahn-/Bushaltestelle ist vertikal gegliedert. Durch den Rücksprung der Geschossigkeit an der Walliser Straße nimmt das Gebäude Rücksicht auf die nördlich angrenzende Reihenhausbebauung.

Im Erdgeschoss werden sich das Ortsamt Osterholz, das Quartiersmanagement, ein Veranstaltungssaal, ein Bäcker mit angeschlossenem Cafébetrieb und Flächen für weitere Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe sowie ein offener Eingangsbereich (Foyer) befinden. Das bestehende Gleichrichterwerk der Bremer Straßenbahn AG (BSAG) wird in den Baukörper integriert und überbaut. Die zum Platz orientierten Räume verfügen über einen zweigeschossigen Luftraum. Ein Zwischengeschoss (sogenanntes Mezzaningeschoss im rückwärtigen Bereich) enthält Nebenflächen für das Gebäude (Kellerersatzräume sowie Technik- und Lagerräume).

In den Obergeschossen sind 18 Wohnungen sowie verschiedene soziale Einrichtungen, Praxen sowie eine Kindertagesstätte geplant.

5. Planverfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche im Zentrum des Stadtteils Osterholz. Die Fläche ist an drei Seiten von Bebauung umgeben und entspricht damit der Definition einer Baulücke.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein Planverfahren nach § 13a BauGB ist möglich, da die Planung die Umnutzung einer innerstädtischen Fläche vorbereitet und sie somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Die weiteren Anforderungen zur Anwendung dieser Verfahrensart werden ebenfalls erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Demnach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und eine eventuelle Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Gleichwohl werden die relevanten Belange von Natur und Landschaft aufgenommen. Von der Möglichkeit zum Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird in diesem Verfahren abgesehen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietscharakter der gesamten Umgebung, die das Zentrum des Stadtteils Osterholz darstellt.

Die vorgesehenen Nutzungen (Praxen, Pflegeeinrichtung, Kinderfrühförderung, Kindergarten) sind als Anlagen für gesundheitliche bzw. soziale Zwecke zulässig. Auch eine beabsichtigte gastronomische Nutzung ist als Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Ihr Einzugsbereich umfasst das Plangebiet sowie die umgebende Wohnbebauung.

Im Urbanen Gebiet sind die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig. Das Gebäude liegt im Zentrum eines Stadtteils, der zurzeit mit Mitteln der sozialen Stadt und weiteren Fördermitteln des Landes Bremen aufgewertet wird. Um die Aufenthaltsqualität im Zentrum des Stadtteils zu stärken und weiter zu entwickeln, ist eine entsprechende Steuerung von Spielhallen, Wettbüros und sonstigen Vergnügungsstätten erforderlich, da diese zu einem trading-down-Effekt führen und das Stadtteilzentrum als Standort für Handel, Büros, Dienstleistungen, Wohnnutzungen beeinträchtigen und schwächen könnten. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im Stadtteil (Hans-Bredow-Straße) planungsrechtlich zulässig (Bebauungsplan 2340).

Tankstellen werden im Sinne einer städtebaulich wünschenswerten Innenentwicklung ausgeschlossen, da diese Kfz-Verkehre von außerhalb anziehen. Ziel der Planung ist jedoch, möglichst wenig Kfz-Verkehre zu generieren. Zudem sind Tankstellen auch in den Abendstunden geöffnet, sodass Konfliktsituationen mit dem Wohnen nicht ausgeschlossen werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Lage des Gebäudes im Stadtteilzentrum und seine Bedeutung als städtebauliche Dominante und Markierung des Stadtteilzentrums erfordert eine hohe Ausnutzung des Grundstücks. An der Gabelung der Walliser Straße wird daher – entsprechend dem Ergebnis des Gutachterverfahrens – ein städtebaulicher Hochpunkt ausgebildet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe. Von dem rund 1.720 m² großen Grundstück werden rund 1.300 m² überbaut. Dies entspricht einer GRZ von 0,76, die im Rahmen der Obergrenze für Urbane Gebiet des § 17 BauNVO liegt. Allerdings ist das Grundstück entsprechend seiner Integration in die Platzfläche des Marktplatzes Osterholz durch Nebenflächen (z.B. Pflasterflächen zur Erschließung, Fahrradabstellanlagen, Unterflurmüllsammelbehälter) größtenteils versiegelt. Es wird daher eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen sowie der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen hinreichend bestimmt ist und eine Volumenbegrenzung sichert.

Die überschlägige Berechnung der GFZ innerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen für das geplante Gebäude ergibt eine GFZ von rund 4,3. Rechnerisch wird damit die Obergrenze für ein Urbanes Gebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 3,0 überschritten. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitung der GFZ ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, einen städtebaulichen Hochpunkt im Stadtteilzentrum herzustellen, der der zentralen Lage des Plangebiets Rechnung trägt, erforderlich. Da vor dem Gebäude ein großer öffentlicher Platz

liegt, kann diese etwas höhere Dichte hierdurch ausgeglichen werden. Weitere großflächige Grünflächen befinden sich in der näheren Umgebung des Gebäudes. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen geregelt. Der Baukörper weist eine gestaffelte Höhenentwicklung auf. Im südwestlichen Gebäudeteil, dem Hauptgebäude (Tessiner Str./Walliser Straße), wird eine Gebäudehöhe von maximal 18,0 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe ermöglicht zum Platz hin die Anlage eines hohen repräsentativen Erdgeschosses und zur Walliser Straße hin die Anlage eines Zwischengeschosses (Mezzaningeschoss) mit Nebenräumen. Darüber werden drei weitere Geschosse mit einer Brüstung für die Spielfläche auf dem Dach entstehen.

An der Walliser Straße, gegenüber der Reihenhausbebauung, springt das Gebäude zurück, um dort einen städtebaulichen Übergang herzustellen und einen Außenspielbereich zu ermöglichen. Dort wird eine Gebäudehöhe von maximal 14,0 m festgesetzt. Diese Außenspielfläche wird über eine außenliegende Treppe mit der darüber liegenden Außenspielfläche auf dem Dach des maximal 18 m hohen Gebäudeteils verbunden.

Im Bereich des städtebaulichen Hochpunktes wird eine zulässige Gebäudehöhe von 27,0 m festgesetzt und ermöglicht damit eine siebengeschossige Bebauung mit einem hohen Erdgeschoss zum Platz hin und einem Zwischengeschoss im Gebäudeteil an der Walliser Straße. Oberhalb des Außenspielbereiches an der Walliser Straße werden aus brandschutztechnischen Gründen Fluchtbalkone angelegt.

Das Gebäude kragt in 5 m lichter Höhe teilweise über die Marktplatzfläche aus.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt auf der Platzfläche des Marktplatzes Osterholz. Diese Darstellung der Bezugsgröße dient der Höhenbestimmung für das neu entstehende Gebäude.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 ermöglicht, dass untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Treppenausstiege, Überdachungen, umlaufende luftoffene Absturzsicherungen, Ballfanggitter, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) die maximale Gebäudehöhe überschreiten können. Aufgrund der Nutzung der Dachfläche als Spielfläche für die darunter liegende Kita soll für die dafür erforderlichen technischen Aufbauten eine gewisse Flexibilität gelassen werden. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert, die der geplanten Bebauung Rechnung tragen. Der Gebäudekörper wird an der Platzkante sowie entlang der Walliser Straße durch eine Baulinie festgesetzt. Diese ist an der Platzkante geboten, da das Gebäude entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens den neuen Marktplatz fassen soll. Darüber hinaus wird auch an der Walliser Straße eine Baulinie festgesetzt, um dort eine geradlinige Gebäudefassade auszubilden. Diese wird im Erdgeschoss durch den Vorsprung des Gleichrichterwerks unterbrochen. Entlang der übrigen Fassaden sind Baulinien nicht aus städtebaulichen Gründen geboten, so dass dort Baugrenzen festgesetzt werden. Um bei der Ausführung der Dächer und Gesimse Spielräume zu lassen wird eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien um bis zu 1,0 m zugelassen.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baulinie ab dem dritten Vollgeschoss an der Walliser Straße durch Balkone zulässig, wenn diese nicht mehr als 2,0 m beträgt und die Balkone nicht breiter sind als 3,0 m. Damit werden in den gering verlärmten Bereichen am Gebäude Außenwohnbereiche ermöglicht, die aufgrund ihrer Größe Rollstuhlfahrenden einen ausreichenden Bewegungsspielraum ermöglichen, sich jedoch aufgrund einer beschränkten Breite der Fassade unterordnen.

Eine Ausnahme von dieser Regelung bildet der horizontale Brandschott über dem Gleichrichterwerk. Dort ist aus brandschutztechnischen Gründen eine vom Gebäude aus um rund 2,70 m auskragende und bis zu 16,5 m breite Platte notwendig, die das Gleichrichterwerk überdeckt, wobei sie auf der Nordseite die festgesetzte Fläche des Gleichrichterwerks um ca. 0,7 m überschreitet. Diese Überschreitung ist notwendig, um ein Überspringen des Feuers durch die neben dem Gleichrichterwerk liegende freie Fläche im Brandfall zu verhindern. Um den Brandschott in das Gebäude als wertigen Gebäudeteil zu integrieren, wird dieser im dritten Vollgeschoss als Außenwohnbereich genutzt.

Auch im Bereich des Marktplatzes werden aus städtebaulichen Gründen Überschreitungen der Baulinien zugelassen: Eine Überschreitung der Baulinie an der südlichen Fassadenseite (in der Planzeichnung die Fassade mit der Bezeichnung F1) durch einen Balkon je Vollgeschoss ist ab einer lichten Höhe von 8,5 m zulässig, wenn die Auskragung in der Tiefe nicht mehr als 2,0 m beträgt und die Balkone eine Breite von 8,0 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung soll ebenfalls die Anlage von Balkonen an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes ermöglichen. Die festgesetzte Breite dient der Möglichkeit der Zusammenfassung von zwei Balkonen zu einem großen Balkon.

Die Überschreitungen durch Balkone und das Brandschott werden jeweils mit ihrer lichten Höhe festgesetzt.

Darüber hinaus ist die Überschreitung der Baulinie im Eingangsbereich des Gebäudes (in der Planzeichnung die Fassade mit der Bezeichnung F2) durch ein auskragendes Vordach mit den zugehörigen Stützen zulässig, wenn diese Überschreitung 2,50 m nicht überschreitet. Dieses Vordach dient gleichzeitig der gestalterischen Gliederung der Fassade sowie dem Witterungsschutz im Haupteingangsbereich des Gebäudes. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Die Abstände gem. § 6 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) werden größtenteils eingehalten. Ausschließlich der südlich des Gleichrichterwerks an der Walliser Straße gelegene Gebäudeteil mit einer maximalen Höhe von 18 m hält die zulässigen Abstände nicht ein. Um eine den vielfältigen zentralen Nutzungen angemessene Verdichtung des Plangebietes im Zentrum des Stadtteils Osterholz zu erreichen und die Voraussetzung für neue Wohnungen und soziale Einrichtungen herzustellen, wird im

Bereich der Walliser Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,3 H (H = Wandhöhe) festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 (BremLBO) nachbarschützende Wirkung der Abstandsflächen.

Aufgrund der auf dem Grundstück nicht zur Verfügung stehenden Freiflächen zur Anordnung eines Kinderspielplatzes, soll im Rahmen der Baumaßnahme gemäß § 8 des Ortsgesetzes über Kinderspielflächen in der Stadtgemeinde Bremen die Pflicht zur Herstellung einer ausreichenden Spielfläche auf dem Baugrundstück durch die Zahlung eines Geldbetrags abgelöst werden. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.

4. Verkehrsflächen und Stellplätze

Das Grundstück ist voll erschlossen. Am nördlichen Gebäuderand befindet sich ein 0,8 m breiter Gehweg. Dessen Verbreiterung auf mindestens 2,50 m erfolgt durch die Vorhabenträgerin im Rahmen des Bauvorhabens. Der Gehweg verbleibt im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.

Der Standort am Osterholzer Marktplatz bietet aufgrund der Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Osterholz bzw. des zentralen Versorgungsbereichs und der Lage unmittelbar an der ÖPNV-Haltestelle mit direkten Verbindungen in die Bremer Innenstadt und zum Bahnhof Bremen-Mahndorf sehr gute Voraussetzungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und somit zur Stärkung des Umweltverbundes.

Daher sollen von den insgesamt 37 Pflichtstellplätzen, die für die 18 Wohnungen und die übrigen Nutzungen des Vorhabens auf der Grundlage von § 9 Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG) erforderlich sind, neun Pflichtstellplätze hergestellt werden. Die Verpflichtung zur Errichtung der übrigen Stellplätze wird auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes ausgesetzt.

Das Mobilitätskonzept soll einen Beitrag zur Verringerung des Verkehrsaufkommens durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Stadtteil leisten. Für die neuen Bewohnerinnen, Bewohner und Beschäftigten werden deshalb Anreize geschaffen, auf einen eigenen Pkw zu verzichten und die Angebote der Träger des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie der Carsharing-Anbieter zu nutzen.

Mit dem Mobilitätskonzept sollen die folgenden Ziele verfolgt werden:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch den ruhenden Verkehr,
- Reduzierung der verkehrsbedingten Umweltbeeinträchtigungen durch CO₂-, Stickoxid-, Lärm- und Feinstaubemissionen und damit zusammenhängend die Leistung eines Beitrags zum Klimaschutz sowie zur Einhaltung der Klimaschutzziele.

Je nach den Bedarfen der zukünftigen Bewohnerinnen, Bewohner und Beschäftigten beabsichtigt die GEWOBA, die Stellplatzablösesumme entweder zur Finanzierung von Jahreskarten für den ÖPNV einzusetzen oder die Nutzung des bestehenden Carsharing-Angebots im Umfeld des Marktplatzes Osterholz zu fördern, um den Mietern eine Mobilität unabhängig vom Besitz eines eigenen PKW zu ermöglichen.

Die ÖPNV-Zeitkarten sowie die anteiligen Nutzungsgebühren für das Carsharing werden von der Vorhabenträgerin durch die Ablösesummen für die nicht hergestellten Pflichtstellplätze finanziert. Dabei soll die Reduzierung des notwendigen Stellplatzschlüssels primär den Mobilitätsansprüchen der gewünschten Zielgruppen gerecht werden und nicht zu einer pauschalen und wirtschaftlich orientierten Verknappung des Stellplatzangebotes führen.

Die Pflichtstellplätze entstehen durch die Erweiterung von zwei bestehenden Stellplatzanlagen der GEWOBA (Tessiner Str. und Züricher Str.), die sich in rund 80 – 100 m Entfernung zum Vorhaben befinden. Darunter befindet sich ein Behindertenstellplatz. Aufgrund der Entfernung zum Vorhaben wird ein weiterer Behindertenstellplatz am Rande des Markplatzes durch entsprechende Kennzeichnung gesichert.

Um über die oben beschriebenen Maßnahmen hinaus auch die Benutzung des Fahrrads attraktiver zu gestalten, ist im Erdgeschoss des Neubauvorhabens eine Fahrradabstellanlage für bis zu 96 Fahrräder inkl. Lademöglichkeiten für Pedelecs vorgesehen.

Zur Sicherung des Mobilitätskonzeptes werden die vorgenannten Maßnahmen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Bremen, den Verkehrsbetrieben der Stadt Bremen (BSAG) und den Carsharing-Anbietern im Durchführungsvertrag vertraglich gesichert.

Öffentliche Besucherstellplätze

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Besucherstellplätze im öffentlichen Raum wird von rund 30 % der Wohneinheiten ausgegangen. Dem entsprechend wird ein Nachweis von fünf Besucherstellplätzen notwendig. Um die Auslastung und das Potenzial vorhandener Stellplätze zu prüfen, hat durch das Ingenieurbüro VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH (Parkraumerhebung Marktplatz Osterholz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0138, August 2018) eine Erfassung der Parkraumbelastung aller öffentlichen und privaten Stellplätze stattgefunden, die im 200-m-Radius um das Vorhaben liegen.

Bei der Erfassung der Parkraumbelastung wurden die Parkmöglichkeiten sowie alle parkenden Fahrzeuge im 200-m-Radius um das Vorhaben an zwei Stichtagen zu unterschiedlichen Tageszeiten gezählt. Hierbei wurde nach privaten und öffentlichen Parkplätzen sowie nach regelgerechtem und regelwidrigem Parken unterschieden und die Ortskennzeichen erhoben. Das Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht bereitgelegt.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass in der Umgebung des Vorhabens insgesamt ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Zu Spitzenzeiten verbleibt eine Kapazität von 30 % der öffentlichen und 53,5 % der privaten Stellplätze. Unter der Annahme der Umsetzung des gemeinsamen Verkehrsraums Zentrum Osterholz würde sich die Kapazität der öffentlichen Stellplätze auf 23 % und die der uneingeschränkt zugänglichen privaten Stellplätze auf 52,2 % verringern. Vor dem Hintergrund der Vermeidung einer zusätzlichen Flächenversiegelung für Anlagen des ruhenden Verkehrs sollen daher keine neuen öffentlichen Stellplätze angelegt werden.

Ein weiterer neuer Behindertenstellplatz wird am Platzrand zur Tessiner Straße geschaffen. Die Zufahrt für die Marktbesucher bleibt erhalten.

Bring- und Holverkehr

Aufgrund der zentralen Lage der Kita neben der Straßenbahnhaltestelle wird von einem Hol- und Bringverkehr durch Kfz von ca. 15 % der Kita-Kinder ausgegangen. Für diesen Verkehr sind daher drei Stellplätze vorzuhalten.

Vier vorhandene Stellplätze an der Walliser Straße, die nördlich an das Baugrundstück grenzen, können zukünftig als Kurzzeitparkplätze für den Bring- und Holverkehr zur Kita und für den Lieferverkehr genutzt werden.

5. Nebenanlagen

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße befinden sich die meisten Nebenanlagen (Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, etc.) im Gebäude. Außerhalb des Grundstücks werden darüber hinaus auf dem privaten Grundstück weitere Fahrradabstellanlagen sowie Unterflurmüllbehälter errichtet. Daher wird festgesetzt, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

6. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Ein Großteil der Dachflächen wird als Kinderspielfläche genutzt. Um dennoch den Anforderungen an eine möglichst hohe Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers gerecht zu werden, sollen die übrigen Dachflächen – sofern diese nicht durch notwendige technische Aufbauten überbaut sind – weitestgehend begrünt werden. In der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird festgesetzt, dass die Flachdächer der Gebäude mindestens zu 20 Prozent zu begrünen sind (vgl. auch Kap. D) dieser Begründung). Mit der Rückhaltung von Regenwasser führt die Dachbegrünung auch zu einer höheren Verdunstung, die sich positiv auf das Mikroklima auswirkt.

Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Pflasterflächen sowie das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. In beiden angrenzenden Straßen liegt ein Trennsystem vor.

Die Abfallentsorgung des Gebäudes erfolgt über ein mit der Bremer Stadtreinigung abgestimmtes Unterflursammelsystem. An den Kopfseiten des Gebäudes (Tessiner Straße und Taxiplatz/Haltestelle) werden im MU, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jeweils drei Unterflursammelbehälter eingerichtet. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt. Von den umgebenden Straßen Sankt-Gottard-Straße, Tessiner Straße und Walliser Straße sowie von der ÖPNV-Haltestelle (Straßenbahn und Bus) gehen Lärmemissionen aus. Die Lärmeinwirkungen wurden schalltechnisch untersucht. Das Ergebnis und die daraus resultierende Lärmschutzkonzeption für das Plangebiet sind in Kapitel D) Umweltbelange und (f) Schutzgut Mensch dargestellt. Die entsprechenden Regelungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzt.

8. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung von Solarenergie und damit Maßnahmen zum Klimaschutz zu ermöglichen, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 15 fest, die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude so auszubilden und die Bautechnik so zu gestalten (Leerrohre, Platzhalter zur Positionierung von Technikan-schlüssen), dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist. Weitere Regelungen zum Energiekonzept werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

9. Kampfmittel und Altlasten, archäologische Bodenfundstellen

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.

Für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt mit der zukünftigen Nutzung als urbanes Gebiet nicht zu erkennen ist.

10. Baumersatz

Für die Realisierung des Vorhabens sind auf dem Baugrundstück zwei nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützte Bäume sowie 22 nicht geschützte Bäume von Fällungen betroffen. Im Durchführungsvertrag werden im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde die Zahl und die Standorte der Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen nach Bremer Baumschutzverordnung festgelegt.

11. Artenschutz

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange hat zwischen April und Juni 2018 eine artenschutzfachliche Prüfung des Vorhabengrundstücks stattgefunden. Diese Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender Betroffenheiten wertgebender Arten und deren Habitate keine Kompensationsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Das Sommerfällverbot gemäß § 39 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu berücksichtigen (vgl. dazu auch Kap. D dieser Begründung sowie Gutachten in der Anlage).

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG).

12. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die Planung ein Vorhaben der Innenentwicklung ermöglicht und der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt. 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 kann daher 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. 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 erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt es, Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Folgende Unterlagen wurden zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen. Diese werden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereitgelegt:

- Artenschutzrechtliche Einschätzung: Arno Schoppenhorst, Büro Ökologis (April - Juni 2018)
- technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (TED): Schallimmissionsprognose für die geplante Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Marktplatz Osterholz in Bremen, Dezember 2018
- Gutachten Gleichrichterwerk: Institut für Beeinflussungsfragen Wuppertal: Messtechnische Ermittlung der niederfrequenten, magnetischen Flusssichten (10.2.2016)

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) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Osterholz und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es wird derzeit geprägt durch eine Freifläche, die mit einigen Bäumen auf einer an den Rändern stark verdichteten Rasenfläche bestanden ist. Dadurch weist das Plangebiet zurzeit einen geringen Versiegelungsgrad auf. Das Landschafts- und Stadtbild wird im Westen durch Wohnbebauung, im übrigen Umfeld durch zentrale Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) geprägt. Gemäß Landschaftsprogramm hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild, die angrenzende Umgebung des Zentrums Osterholz nur eine geringe Bedeutung (jüngeres Kern- oder Mischgebiet).

Mit dem Bau des „Schweizer Foyers“ erhält das Zentrum Osterholz einen höheren, städtebaulich markanten Baukörper. Es wird dadurch deutlicher sichtbar und in seinem Erscheinungsbild aufgewertet.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen sowie soziale Einrichtungen im näheren Umfeld geprägt und bereits bebaut ist. Dabei handelt es sich um eine stark durchgrünte Bebauung auf großen, teilweise parkartig wirkenden Freiflächen. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist aufgrund der geringen Grundfläche des Vorhabens nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

(c) Schutzgut Boden und Wasser

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 5 mNN. Unter einer ca. 0,5 m mächtigen humosen Schicht („Mutterboden“) liegen flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor. Diese oberflächennahen Sande stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Vereinzelt können inselartig oberflächennah Weichschichten (Schluffe) auftreten.

Die Grundwassersohle wird ab ca. -20 mNN (ab ca. 15 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Die Baugrunderkarte Bremen weist für das Planungsgebiet eine geringe Setzungsempfindlichkeit aus. Es sind Bebauungen aller Art, bei höherer Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Im Bereich inselartig auftretender Weichschichten (s.o.) sind Tragfähigkeiten eingeschränkt und Setzungsempfindlichkeiten erhöht.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2015) ergaben freie Grundwasserstände um 2,75 mNN (entsprechend ca. 2,25 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 3,5 mNN (entsprechend ca. 1,5 m unter Gelände) zu erwarten. In Zeiten mit hohen Grundwasserständen können zusätzlich langanhaltende und ergiebige Regenfälle für einen weiteren Anstieg des Grundwassers sorgen.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0-6,5; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 80-160 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Die oben beschriebenen oberflächennahen Sande besitzen als feinsandige Mittelsande einen Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von etwa 10⁻³ bis 10⁻⁴ m/s („durchlässig“ bis „gut durchlässig“). Zudem liegen ausreichend Sandmächtigkeiten vor und der Flurabstand zum Grundwasser ist ausreichend hoch. Somit lässt sich das Oberflächenwasser am Standort gut versickern. Aufgrund der Lage am zentralen Stadtplatz und der Grundfläche des Gebäudes können jedoch keine Versickerungsmulden angelegt werden, so dass das Niederschlagswasser in den angrenzenden Kanal geleitet wird.

Durch die geplante Bebauung werden ökologische Bodenfunktionen, wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc., verringert. Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird jedoch angesichts der geringen Grundfläche des Gebäudes und der durchgrüneten Bebauung in der Umgebung als vertretbar hingenommen. Zur Minimierung der Auswirkungen wird der Teil der Dachfläche des Gebäudes, der nicht durch technische Aufbauten überbaut oder als Spielfläche genutzt wird, als Gründach angelegt.

(d) Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet finden sich überwiegend einheimische Bäume und Sträucher. Zur Errichtung und Erschließung des geplanten Gebäudes müssen zwei Bäume gefällt werden, die unter die Bremer Baumschutzverordnung fallen. Hierfür muss nach der Baumschutzverordnung Ausgleich bzw. Ersatz durch die Neuanpflanzung von voraussichtlich drei Bäumen geschaffen werden. Diese Pflanzungen können nicht vollständig im Plangebiet ersetzt werden. Im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde werden Standorte für die gemäß Bremer Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen in Bremen-Osterholz festgelegt. Einzelheiten hierzu regelt der Durchführungsvertrag.

Darüber hinaus werden im Plangebiet 22 nicht geschützte kleinere Bäume (Zierapfel, Eiche, Ahorn, Weißdorn und Felsenbirne) entfernt. Damit findet ein Eingriff in den Baumbestand statt, der dadurch zu vertreten ist, dass parallel Aufwertungsmaßnahmen im Stadtteil auf der Grundlage einer Vertiefungsstudie zum Freiraumkonzept Osterholz („Freiräume im Bremer Osten“) geplant sind.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um zu prüfen, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Das Plangebiet wurde hierzu einer faunistischen Vor-Ort-Kontrolle mit Fokussierung auf Brutvogel- und Fledermausvorkommen sowie Höhlenvorkommen in Baumbeständen unterzogen. Für die Untersuchung der Fledermäuse wurde u.a. ein Ultraschall-Detektor eingesetzt.

Fledermäuse

An keinem der Bäume konnten Lebensstätten bzw. Strukturen, die über ein entsprechendes faunistisches Besiedlungspotenzial verfügen, festgestellt werden. Aus den Ergebnissen deutete sich folglich an, dass das Gebiet über keine besondere Eignung für baumbesiedelnde Fledermäuse (z.B. Sommer- oder Winterquartiere des Großen Abendseglers) verfügt.

Im Rahmen der Nachkontrollen konnten mithilfe eines Ultraschalldetektors und z.T. auch mit dem Fernglas insgesamt zwei Fledermausarten im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nachgewiesen werden. Sommerlebensräume wie Wochenstuben, Balzquartiere oder Tagesverstecke ließen sich im Zuge der gezielten Ein- und Ausflugkontrollen an Bäumen und umliegenden Gebäuden von keiner Art bestätigen. Daher verfügt das Gebiet nicht über eine autochtone Lokalpopulation.

Brutvögel und andere Arten

Insgesamt ist dem Untersuchungsgebiet aus artenschutzfachlicher Sicht eine geringe Bewertung als Brutvogel-Lebensraum beizumessen, da es über keine besondere Eignung für obligatorische Höhlen-Brutvögel (z.B. Grünspecht, Kleiber, Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz) verfügt. Gleiches gilt z.B. für Dunkelhöhlennister wie Hornisse, Wespe oder Honigbiene.

Auf dem untersuchten Gelände konnten im Verlauf der Brutsaison nur drei Brutvogelarten (Ringeltaube, Rabenkrähe, Amsel) mit jeweils einem Brutrevier kartiert werden.

Insgesamt setzt sich die Avifauna damit aus typischen, weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten „Allerweltsarten“ zusammen, wie sie für aufgelockerte Innenstadtlebensräume mit hohem Versiegelungsgrad charakteristisch sind. Ökologisch anspruchsvolle, empfindliche oder allgemein gefährdete Vogelarten – darunter auch Anhang I-Arten der Vogelschutzrichtlinie oder nach § 7 BNatSchG streng geschützte Arten – fehlen vollständig. Den Stellenwert einer Vorwarnlisten-Vogelart hat einzig der Haussperling (als Nahrungsgast).

Vor diesem Hintergrund gelangt die artenschutzrechtliche Erstabschätzung zu dem Ergebnis, dass dem Untersuchungsgebiet aus artenschutzfachlicher Sicht eine insgesamt geringe Bewertung als Brutvogel-Lebensraum beizumessen ist. Ein Bauvorhaben erscheint daher unbedenklich, da die drei vorkommenden Brutvogelarten ausgesprochene Habitat-Generalisten sind. Kompensationsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind daher aufgrund fehlender Betroffenheiten wertgebender Arten und deren Habitate weder in Bezug auf Brutvögel noch auf Fledermäuse erforderlich.

(f) Schutzgut Mensch

Mit dem Neubau wird das Stadtteilzentrum um weitere wichtige zentrale Nutzungen ergänzt. Verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen, besondere Wohnangebote, öffentlich geförderte Wohnungen sowie ein Kindergarten verbessern die Versorgung. Damit wird dem Bedarf an neuen Kindertagesbetreuungsplätzen, preiswertem Wohnraum und an betreuten Wohnangeboten Rechnung getragen. Gleichzeitig rücken Ortsamt und Quartiersmanagement mit einem öffentlich nutzbaren Mehrzweckraum in das Stadtteilzentrum und erleichtern die Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit.

Immissionsschutz

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 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem motorisierten Straßenverkehr in der Walliser Straße, der Tessiner Straße und in der St.-Gotthard-Straße sowie aus dem Verkehr der Straßenbahn ein. Vor diesem Hintergrund wurden die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet betrachtet. Für die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen wurden die vorliegenden Verkehrszahlen berücksichtigt. Für die Berechnungen der Immissionen der Straßenbahnverkehre wurden entsprechend der Anlage zur 16. BImSchV als Fahrzeug-Kategorie Straßenbahn-Niederflurfahrzeuge in Ansatz gebracht. Zuschläge für wechselnde Gleisbetten sowie Kurvenradien wurden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten eingerechnet.

Die Berechnungen wurden sowohl als Immissionsraster für verschiedene Immissionshöhen als auch als Einzelpunktberechnung dargestellt. Die Immissionsorte wurden dabei entsprechend der tatsächlichen Ausgestaltung der Baukörper festgelegt.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm gelten die Orientierungswerte der DIN 18005. Da die Nutzungskategorie „Urbanes Gebiet“ bisher nicht in die DIN 18005 eingeführt worden ist, erfolgt zur Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen hilfsweise eine Einordnung der Tagwerte nach TA Lärm.

In Abhängigkeit vom gemessenen Immissionspunkt und der Immissionshöhe liegen die Schallimmissionsbelastungen im Plangebiet tagsüber an den untersuchten Einzelpunkten zwischen 45 und 62 dB(A) und nachts zwischen 39 und 58 dB(A). In einer Höhe von 25 m über Straßenebene werden die höchsten Schallimmissionen erreicht.

Für die Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines urbanen Gebietes werden die oben genannten Orientierungswerte tags = 63 dB(A) (TA-Lärm) und nachts = 50 dB(A) (DIN 18005) angesetzt. Tagsüber werden die Orientierungswerte an allen Gebäudeseiten eingehalten bzw. unterschritten.

Grundlage für die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist die „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 01.03.2016.

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wurden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- In den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ist zu gewährleisten, dass die Innenraumpegel nachts 30 dB(A) nicht überschreiten. Bei Außenlärmpegeln nachts von > 45 bis ≤ 50 dB(A) in den zu Wohn- und Schlafzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) am Ohr des Schlafenden bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Bei nächtlichen Außenpegeln > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) in den Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) am Ohr des Schlafenden bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Tagsüber ist in Wohnräumen sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von 35 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.

Außenwohnbereiche der Wohnungen (hier ausschließlich Balkone) sollten möglichst an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Andernfalls sind die Außenwohnbereiche durch aktive Maßnahmen entsprechend zu schützen. Der Bebauungsplan setzt hier fest, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. lärmabschirmende Seitenwände, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen wie bewegliche Glasabschirmungen) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

In den Außenbereichen der Kindertagesstätte liegen die Lärmimmissionen fast überall zwischen 45 dB(A) und unter 55 dB(A). Nur in den Randbereichen der Außenbereichsflächen werden Werte von über 55 dB(A) erreicht. Durch die zur Absturzsicherung erforderlichen Brüstungen wird dort eine weitere Lärmabschirmung erreicht, so dass hier keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Mit der Festsetzung der oben genannten passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Aktive Schutzmaßnahmen sind aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes städtebaulich nicht verträglich. Die Nachweise zum passiven Schallschutz sind im Rahmen der Antragstellung im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

Auswirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dazu gehören auch mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder von Niederfrequenzanlagen (Trafostationen) und elektromagnetische Felder von Hochfrequenzanlagen (Mobilfunksendemastanlagen). Hierbei ist insbesondere die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 16. Dezember 1996 (26. BImSchV) zu beachten.

Darin sind Grenzwerte zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder von Niederfrequenz- und Hochfrequenzanlagen festgelegt. Die Durchführungsverordnung beruht auf Empfehlungen der deutschen Strahlenschutzkommission (SSK) und der "Internationalen Kommission zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung" (ICNIRP). Die Grenzwertempfehlungen der genannten Kommissionen basieren auf wissenschaftlich nachgewiesenen, gesundheitlich relevanten biologischen Wirkungen, die durch die Einwirkung elektromagnetischer Felder ausgelöst werden können.

Darüber hinaus gibt es wissenschaftliche Hinweise auf gesundheitliche Risiken bei niedrigeren Feldstärken. Um diesen Hinweisen Rechnung zu tragen, wurde in Bremen eine Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 02.02.2018 erarbeitet. Diese berücksichtigt die konsistenten Hinweise aus Bevölkerungsstudien auf ein erhöhtes Risiko für kindliche Leukämie bei magnetischen Flussdichten in Daueraufenthaltsbereichen oberhalb von 0,3 Mikrottesla (μT).

Auf dem Grundstück befindet sich das Gleichrichterwerk Osterholz der Bremer Straßenbahn AG (BSAG), das der Fahrtstromversorgung der Straßenbahn dient. Mittels einer Messung durch das Institut für Beeinflussungsfragen Wuppertal (IfB) am 10. Februar 2016 wurden die auftretenden magnetischen Flussdichten ermittelt und hinsichtlich des Vorsorgewertes von 0,3 μT bewertet.

Die Messungen und ergänzenden Berechnungen des IfB belegen für das Gleichrichterwerk Osterholz, dass der für Daueraufenthaltsbereiche von Kindern aus Gründen der Gesundheitsvorsorge angesetzte zeitliche Mittelwert für die magnetische 50-Herz-Flussdichte von 0,3 μT auf drei Seiten des Gleichrichterwerkes (Nordwest, Südwest und Südost) an den Außenwänden des Gebäudes, an der Nordostseite bereits in einem Abstand von 0,6 m zum Gebäude und über dem Dach eingehalten werden. Selbst bei Annahme der höchsten Anlagenauslastung (theoretischer Maximalwert) werden die 0,3 μT an den für die Um- bzw. Überbauung relevanten Seiten (Südwest und Südost) an den Außenwänden des Gleichrichterwerkes sowie über dem Dach und in einem Abstand von unter 2 m zur Nordostaußenwand eingehalten.

Unter der Annahme, dass sich der Fahrplankontakt verdoppelt und sich die zeitlichen Mittelwerte ebenfalls um den Faktor 2 vergrößern, würde nur der Ort direkt vor dem Gleichrichterwerk den Vorsorgewert von 0,3 μT überschreiten. Dies ist jedoch kein Ort, an dem sich Kinder und Jugendliche über einen längeren Zeitraum aufhalten werden.

Die oben beschriebenen ermittelten Immissionswerte in potenziellen Daueraufenthaltsbereichen des Plangebietes liegen somit deutlich unter den Vorsorgewerten des Bremer Gesundheitsamtes. Konkrete Maßnahmen zur Minderung der Belastung im Plangebiet durch niederfrequente elektromagnetische Felder sind daher nicht erforderlich.

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Angebots an öffentlich gefördertem Wohnraum sowie an sozialen Einrichtungen durch eine bauliche Weiterentwicklung im städtebaulichen Innenbereich. Das Gebiet ist zudem sehr gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Kompakten Stadt", das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine Stadt der kurzen Wege abzielt.

Der Bebauungsplan enthält des Weiteren eine textliche Festsetzung, die vorgibt, die Dächer der Hauptgebäude so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist. Außerdem werden alle Dachflächen, die nicht als Kinderspielflächen genutzt werden, begrünt. Dies entspricht rund 20 % der Dachfläche.

(h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (g) hinaus nicht bekannt.

(i) Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Artenschutz

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzrechtes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Weitere Kompensationsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund fehlender Betroffenheiten wertgebender Arten und deren Habitate weder in Bezug auf Brutvögel noch auf Fledermäuse erforderlich.

Baumschutz

Im Zuge der geplanten Maßnahme müssen gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützte Bäume entfernt werden. Ersatzpflanzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

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. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Lediglich wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür 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.

Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf fließen dem Sondervermögen Infrastruktur zu.

2. Genderprüfung

Die Angebote des neuen Gebäudes richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter, so dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Ausbau der Kindertagesbetreuung fördert die Berufstätigkeit beider Elternteile.

Für Entwurf und Aufstellung:
BPW baumgart+partner

Bremen,

..... Büroinhaber

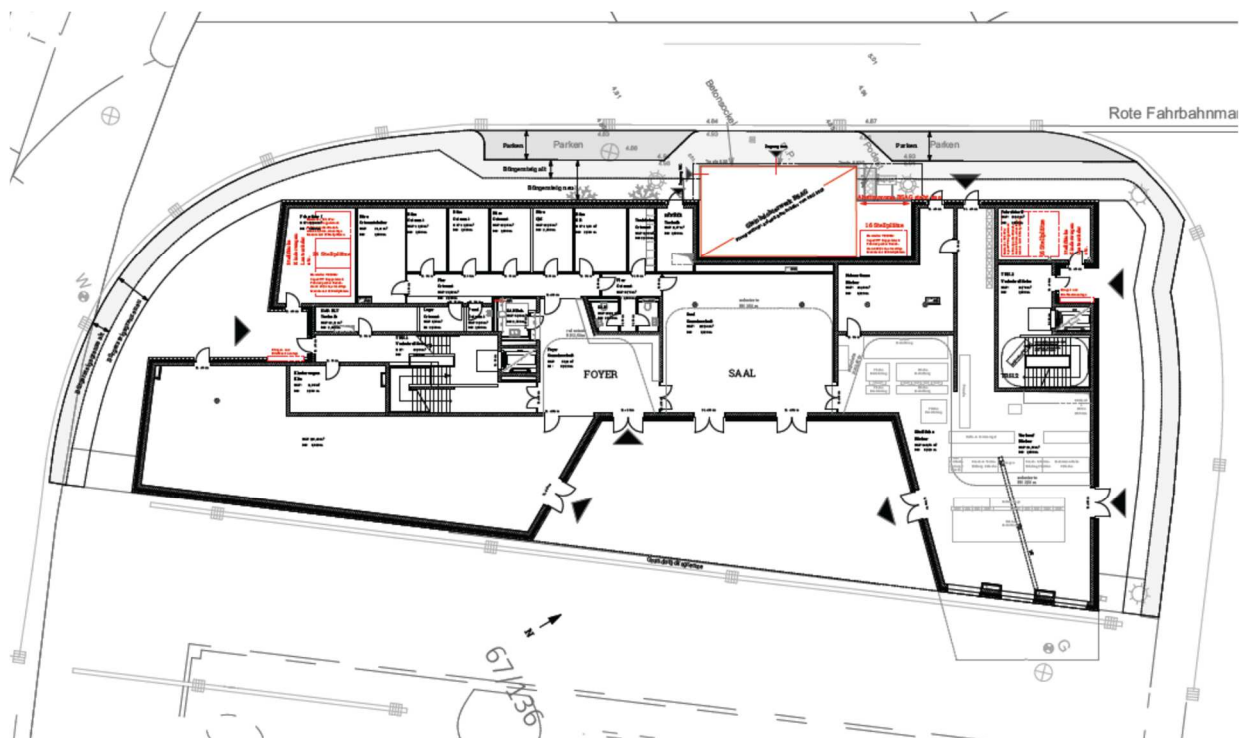
Für die Vorhabenträgerin:
GEWOBA GmbH Wohnen und Bauen

Bremen,

Anlagen: Ansicht und Grundriss Erdgeschoss (EG) (Verfasser: Schröder Architekten)



Ansicht vom Platz



Grundriss Erdgeschoss

Protokoll
über die Einwohnerversammlung
im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der
Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

am
Donnerstag, den 15. November 2018
um 18 Uhr im Sitzungssaal des Ortsamtes,
Osterholzer Heerstraße 100, 28325 Bremen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138
für ein Gebiet in Bremen – Osterholz zur Errichtung eines gemischt genutzten
Gebäudes am Marktplatz Osterholz

TeilnehmerInnen:

Herr Schlüter, Ortsamtsleiter und Versammlungsleiter
Frau Weth, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat 61
Frau Dappen, BPW (baumgart+partner)
Herr Plagemann und Herr Siebert, Gewoba als Vorhabenträger

ca. 20 Bürgerinnen und Bürger, davon einige Beiratsmitglieder

Zur Einwohnerversammlung ist über die amtlichen Bekanntmachungen in den Bremer Tageszeitungen am 10. November 2018 und einem Verweis auf die Internetseite www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de eingeladen worden.

Her Schlüter begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt Frau Weth als Stadtplanerin beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und Frau Dappen als mit der Durchführung des Planverfahrens beauftragte Mitarbeiterin des Büros vor.

Er erläutert, dass es gesetzlich vorgeschrieben sei, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist.

Frau Weth vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erläutert, dass angrenzend an den Marktplatz Osterholz das als „Schweizer Foyer“ benannte Gebäude gebaut werden soll. Das städtische Grundstück soll an die Gewoba verkauft werden, die hier das Wettbewerbsergebnis des 2013 durchgeführten Bürgerbeteiligungsverfahrens umsetzen möchte. Hierzu ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich, da das geltende Planungsrecht für die Flächen „Straßenbahnwendeschleife“ festsetzt. Sie betont, dass es sich um ein Vorhaben handelt, das den Stadtteil um viele unterschiedliche Nutzungen bereichert und den Abschluss der Umnutzung der ehemaligen Wendeschleife bildet, die im Vorfeld intensiv mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert wurde.

Frau Dappen stellt anhand einer PowerPoint Präsentation das Plangebiet vor, erläutert ebenfalls den Hintergrund der Planung, das vorangegangene Gutachterverfahren, die Ausschreibung durch Immobilien Bremen sowie die mit der Planung verfolgten Ziele. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch das Planungsbüro BPW baumgart+partner erarbeitet. Es ist vorgesehen, ein beschleunigtes Verfahren für Vorhaben der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB durchzuführen.

Herr Plagemann stellt als Vertreter der GEWOBA die Gebäudeplanung vor. Es ist beabsichtigt, ein gemischt genutztes Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen zu errichten. Im Erdgeschoss haben das Ortsamt, das Quartiersmanagement, ein kleiner Saal mit einem Foyer sowie ein Bäcker mit Café Platz. Eine weitere gewerbliche Fläche ist noch nicht vermietet, die Nutzung durch die Polizei, wie sie in der Sitzung des Ortsbeirates am 22. Oktober vorgeschlagen wurde, ist in Prüfung. Das Erdgeschoss verfügt im hinteren Bereich über ein Mezzaningeschoss, in dem Kellerersatzräume untergebracht sind.

Im vorderen Bereich, zum Platz hin, wird das Erdgeschoss eine höhere Geschosshöhe erhalten, um das Gleichrichterwerk an der Walliser Straße überbauen zu können.

Im ersten Obergeschoss wird es voraussichtlich eine Einrichtung der Intensivpflege für Kinder und Jugendliche geben. Im zweiten Obergeschoss sollen eine Tagesförderstätte und eine Praxis für Kinderfrühförderung Platz finden. Darüber hinaus sollen mehrere Wohnungen an alleinerziehende minderjährige Mütter vermietet und durch das DRK betreut werden.

Das DRK wird auch Träger der Kindertagesstätte im dritten Obergeschoss sein. Diese Kita besitzt auf dieser Etage eine Außenspielfläche für die Kinder unter drei Jahren. Für die Kinder über drei Jahren wird es auf dem Dach des dritten Obergeschosses eine weitere Außenspielfläche geben. Die übrigen Dachflächen werden begrünt. Im nördlichen Gebäudebereich, im vierten bis sechsten Obergeschoss, ergänzen weitere öffentlich geförderte Wohnungen unterschiedlicher Größe das Angebot des gemischt genutzten Gebäudes.

Mit der gestaffelten Gebäudehöhe nimmt das Gebäude im hinteren Bereich Rücksicht zur nördlich angrenzenden Nachbarbebauung.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts können keine Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Nach den aktuellen Berechnungen werden 38 Stellplätzen erforderlich; hiervon werden neun auf dem benachbarten Grundstück der GEWOBA an der Tessiner Str. und an der Züricher Straße neu erstellt. Aus den Ablösebeträgen der übrigen Stellplätze werden für die neuen Mieterinnen und Mieter sowie die Beschäftigten Zeitkarten für die BSAG sowie Mitgliedschaften bei Carsharing-Anbietern finanziert (Mobilitätskonzept).

Die GEWOBA hat ein Büro mit einer Parkraumerhebung beauftragt. Hierzu wurden alle öffentlichen und uneingeschränkt öffentlich nutzbaren privaten Parkplätze im Radius von 200 m um das Vorhaben an zwei Tagen gezählt. Diese Parkraumerhebung ergab, dass in diesem Radius auch zu Spitzenzeiten am Mittag und Nachmittag eine ausreichende Zahl an Parkplätzen frei ist.

Für Kurzzeitparker, d.h. auch für den Kita-Bring- und Holverkehr, werden hinter dem Gebäude vier Parkplätze zur Verfügung stehen, von denen zwei außerhalb der Bring- und Holzeiten durch den Taxiverband genutzt werden. Zusätzlich werden zwei Behindertenparkplätze am Rand der Platzfläche markiert.

Im Anschluss an die Präsentation werden die folgenden Stellungnahmen abgegeben und Fragen gestellt, die aus Gründen der Übersichtlichkeit in Themenblöcke gegliedert werden:

Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Einige Bürger merken an, dass die Parkplatzsituation im Zentrum Osterholz zeitweise angespannt ist. Dies betrifft insbesondere die Parkplätze am Ärztehaus in der Walliser Straße. Dort finde man häufig keinen praxisnahen Parkplatz mehr.

Antwort Frau Dappen: Es ist richtig, dass die Parkplätze unmittelbar im Zentrum häufig sehr gut ausgelastet sind. Wenn man sich allerdings nur wenige Schritte vom Zentrum entfernt, dann finden sich viele, teilweise ganztägig leerstehende Parkplätze sowohl im öffentlichen Straßenraum (bspw. in der Tessiner Str.), als auch auf privaten Anlagen. Dies hat auch die Parkraumerhebung ergeben.

Ein Beiratsmitglied fragt, ob die öffentlichen Parkplätze, die gezählt wurden, im Straßenraum liegen und ob es vorgesehen ist, die Schranke an der Tessiner Straße aufgrund des neuen Vorhabens wieder zu öffnen.

Herr Plagemann bestätigt, dass ein Teil der gezählten Parkplätze im Straßenraum liegt und verweist auf die entsprechende Folie in der Präsentation. Da eine Öffnung der Schranke nicht unmittelbar mit dem Vorhaben im Zusammenhang steht, ist diese auch nicht Gegenstand der Planung.

Herr Schlüter ergänzt, dass es sich bei einer Öffnung oder Verlegung der Schranke um eine offene Frage handelt, die noch nicht ausdiskutiert sei. Sie sollte unabhängig von dem Vorhaben betrachtet werden.

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass die hinter dem Platz entlang führende Walliser Straße bereits jetzt sehr eng ist und befürchtet, dass diese durch neue Parkplätze noch enger würde.

Antwort Frau Dappen: Entlang der Walliser Straße wird es keine neuen Parkplätze geben. Dort gibt es bereits vier Parkplätze, die zurzeit als Warteplätze für Taxis dienen. Diese werden zur Bring- und Holzeiten der Kita als Kurzzeitparkplätze ausgeschildert. Zwei Parkplätze stehen außerhalb dieser Zeiten als ganz normale öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Die beiden anderen Parkplätze dienen weiterhin als Taxiplätze. Der Taxiverband hat diesem Vorgehen bereits zugestimmt.

Ein Beiratsmitglied fragt, ob es Fahrradabstellplätze geben wird und ob die GEWOBA eine Unterstützung der E-Mobilität durch Ladestellen für Kfz und Fahrräder beabsichtigt.

Antwort Herr Plagemann: Laut Stellplatzortsgesetz gibt es aktuell einen Bedarf von 53 Fahrradabstellplätzen. Die GEWOBA sieht im Haus zwei Fahrradräume vor, in denen mehr Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden. Neben dem Haus wird es Besucherabstellplätze geben, die auch den Kita-Kindern und Eltern zur Verfügung stehen. Elektroladestationen für Kfz wird es nicht geben, für die Fahrräder werden aber Lademöglichkeiten eingerichtet.

Ein Bürger weist darauf hin, dass die neuen Parkplätze auf dem GEWOBA-Grundstück an der Tessiner Str. entsprechend gekennzeichnet und den Wohnungen zugeordnet sein sollten.

Ein Bürger fragt, wie der Lieferverkehr abgewickelt wird.

Antwort Herr Plagemann: Der Lieferverkehr kann ebenfalls auf den Kurzzeitparkplätzen hinter dem Gebäude halten.

Höhe des Gebäudes

Eine Bürgerin fragt nach den Raumhöhen des Gebäudes. Sie merkt an, dass das Gebäude aufgrund des hohen Erdgeschosses eher eine Höhe von fünf bis acht Geschossen aufweist, statt der erläuterten vier bis sieben Geschosse. Sie ist der Meinung, dass sich ein so hohes Gebäude nicht in den Stadtteil mit seiner drei bis viergeschossigen Bebauung einfügt.

Antwort Herr Plagemann: Die Raumhöhen des Erdgeschosses liegen zwischen 5 m und 5,5 m lichte Höhe, die der Geschosse darüber zwischen 2,60 m und 2,90 m. Es ist richtig, dass das Gebäude aufgrund der Überbauung des Gleichrichterwerkes und der damit verbundenen Erdgeschosshöhe höher ist als ein „normales“ vier- bzw. siebengeschossiges Haus. Diese Erdgeschosshöhe bietet jedoch den Vorteil, dass zum Platz hin hohe Räume entstehen können, die die Attraktivität des Saals, des Cafés und der Gewerbefläche steigern.

Frau Weth ergänzt, dass sich in der Nähe des Vorhabens an der St.-Gotthard-Straße ein vierzehngeschossiges Gebäude befindet. So habe man früher ein Zentrum markiert. Zwar sei das Haus höher als der Wettbewerbsentwurf, aber man wolle das Stadtteilzentrum bewusst mit einem städtebaulichen Hochpunkt anzeigen. Die Höhe wird im Hinblick auf die Größe des davor liegenden Platzes durchaus als angemessen angesehen. Das Gebäude wird dem Stadtteil ein neues Gesicht verleihen.

Wohnen

Ein Bewohner beurteilt es positiv, dass am Marktplatz auch Wohnungsbau entsteht. Das führt zu einer stärkeren sozialen Kontrolle, insbesondere in den Abendstunden. Eine Bürgerin weist darauf hin, dass offene Balkone nicht an der verlärmten Seite zur Walliser Straße und zur Straßenbahn-/ Bushaltestelle entstehen sollten.

Antwort Herr Plagemann: Ein Lärmgutachter prüft zurzeit die Lärmwerte. Voraussichtlich werden auf der dem Platz zugewandten Seite offene Balkone möglich sein, zur Straßenbahn- und Bushaltestelle in der Walliser Straße jedoch nicht.

Fassadengestaltung

Ein Beiratsmitglied fragt nach, wie die Fassade gestaltet sein wird und bittet darum, den Beirat an der Gestaltung weiter zu beteiligen.

Antwort Herr Plagemann: Die Fassade wird aus einer hochwertigen Ziegelfassade bestehen und dem Gebäude so Wertigkeit verleihen. Der Beirat wird im Baugenehmigungsverfahren wieder beteiligt.

Bäume

Eine Bürgerin erklärt, dass es sich bei der Grünfläche um eine schöne baumbestandene Grünfläche handele und spricht sich gegen eine Bebauung der Fläche aus. Ein Beiratsmitglied weist darauf hin, dass die als Ersatz für die beiden geschützten Bäume zu pflanzenden neuen Bäume im Stadtteil Osterholz gepflanzt werden sollen.

Antwort Herr Plagemann: Der Ersatz der Bäume wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die GEWOBA besitzt im Stadtteil eine große Anzahl an Flächen, auf denen Baumpflanzungen möglich sind.

Baustelleneinrichtung

Einige der Anwesenden weisen darauf hin, dass die Baustelleneinrichtung, insbesondere die Lagerung von Materialien nicht auf dem Marktplatz stattfinden sollte. Die Platzfläche sei empfindlich und dürfe nicht zu Schaden kommen. Auch der Wochenmarkt dürfe nicht beeinträchtigt werden. Sie betonen, dass auf den Wochenmarkt besondere Rücksicht zu nehmen sei, da dieser bereits unter der Umgestaltung des Platzes gelitten habe. Die Baumaterialien sollten nach Möglichkeit auf benachbarten Flächen der GEWOBA gelagert werden.

Antwort Herr Plagemann: Sollte die neu hergestellte Platzfläche durch die Baustelle Schaden nehmen, so wird die GEWOBA diese selbstverständlich wieder herrichten. Die Hinweise zur Baustelleneinrichtung werden aufgenommen.

Sonstiges

Ein Bürger weist darauf hin, dass der Verkehr in der Züricher Straße in den letzten Jahren stark zugenommen habe. Es sei daher nicht sinnvoll, dass am Marktplatz ein shared space entsteht.

Herr Schlüter merkt an, dass es aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Bremen sowie des Endes der Amtszeit des Senators ungewiss sei, ob der shared space überhaupt kommen werde. Im Übrigen sei der shared space nicht Gegenstand des Verfahrens.

Eine Bürgerin fragt, ob es keine Proteste der nördlich angrenzenden Nachbarn gebe.

Frau Weth weist darauf hin, dass die Bürger über die Zeitung sowohl über das Vorhaben als auch über die Einwohnerversammlung informiert seien. Bislang habe sie noch keine Proteste der Nachbarn wahrgenommen.

Ein Beiratsmitglied lobt die Planer, dass sie eine gute Arbeit geleistet haben.

Ein Beiratsmitglied weist darauf hin, dass auf dem Platz insbesondere in den Abend- und Nachtstunden das Sicherheitsgefühl beeinträchtigt sei. Daher plädiert er dafür, die Beleuchtung zu verbessern.

Herr Schlüter merkt an, dass der Beirat vor rund sieben Wochen beschlossen habe, dass auf dem Platz eine Kameraüberwachung stattfinden soll. Diese wird auch durch das Quartiersmanagement befürwortet. Der Antrag wurde bereits beim Innenressort gestellt, jedoch sei bislang noch keine Reaktion erfolgt. Zudem werde zurzeit geprüft, ob die Polizeidienststelle dort untergebracht werden kann.

Abschließend weist Herr Schlüter darauf hin, dass der Bebauungsplan im Ortsamt öffentlich ausgelegt wird. Der Zeitpunkt wird in der Zeitung veröffentlicht. Er lädt die Anwesenden dazu ein, weitere Hinweise und Fragen schriftlich zu formulieren. Die Planer setzen sich dann im weiteren Planungsprozess damit auseinander und werden diese beantworten.

Herr Schlüter schließt die Einwohnerversammlung um 19.15 Uhr.

Schlüter
(Vorsitzender)

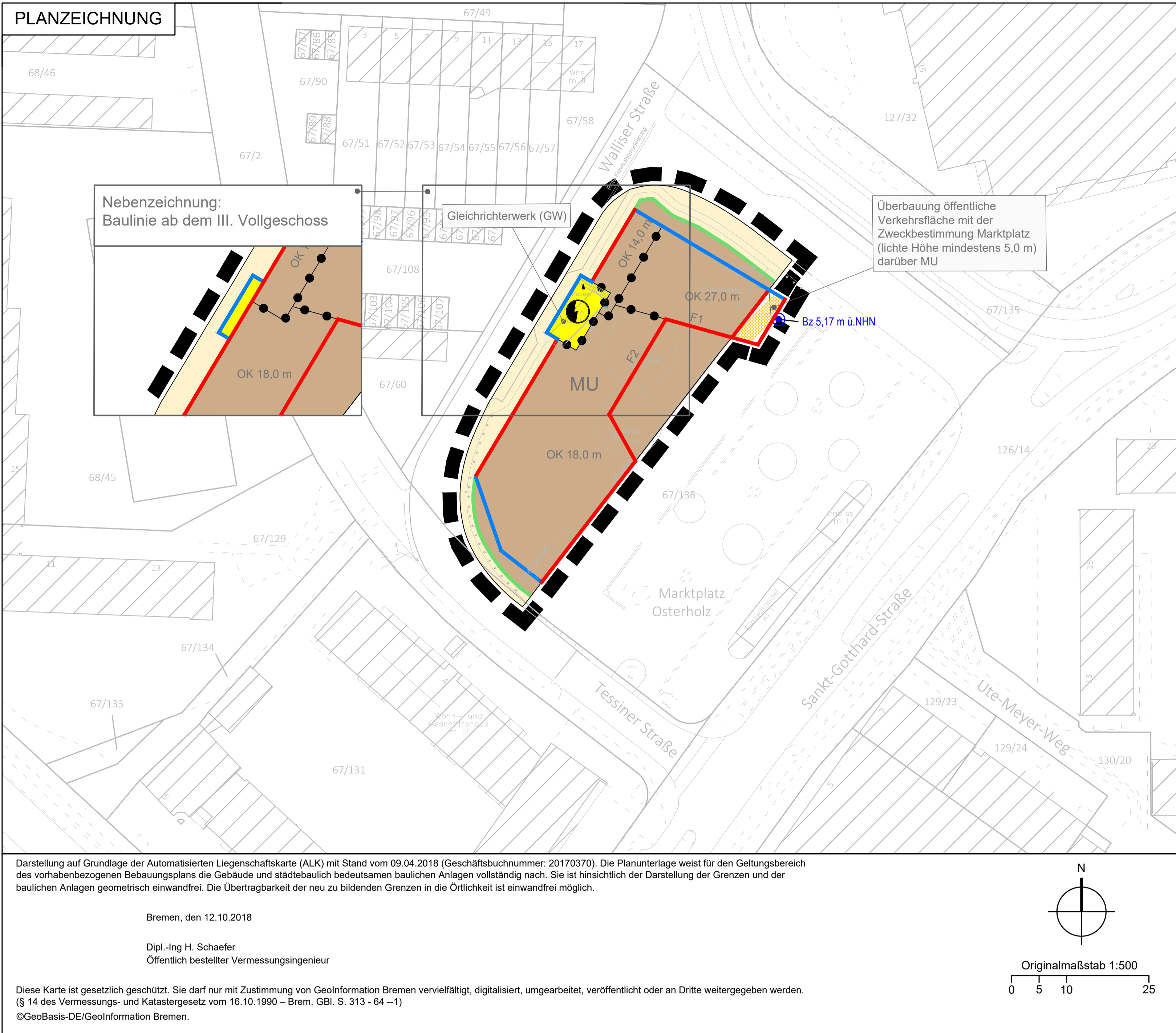
Dappen
(Protokoll)

Weth
(SUBV)

Ulrich Schlüter

Bremen, 23. November 2018

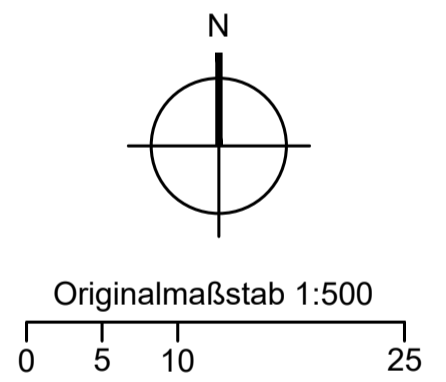
Freie Hansestadt Bremen
Ortsamt Osterholz
Osterholzer Heerstraße 100
28325 Bremen



Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 09.04.2018 (Geschäftsbuchnummer: 20170370). Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremen, den 12.10.2018
 Dipl.-Ing H. Schaefer
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 - 64 -- 1)
 ©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. In dem Urbanen Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
4. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 als Obergrenze. Für Nebenanlagen (etwa für die Erschließung notwendiger Flächen, Fahrradstellflächen) kann die GRZ um 0,2 überschritten werden.
5. Entlang der Walliser Straße beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,3 H (H = Wandhöhe)
6. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen ist für Dachüberstände und Gebäudegesimse um bis zu 1,0 m zulässig.
8. Für die Baulinien und Baugrenze entlang der Walliser Straße ist in einer lichten Höhe von 5,7 m eine Überschreitung der Baugrenze um 0,7 m und der Baulinien um bis zu 2,7 m zugunsten eines horizontalen Brandschotts zulässig. Das Brandschott darf eine Breite von 16,5 m nicht überschreiten. Darüber hinaus ist für die Baulinien und Baugrenze entlang der Walliser Straße eine Überschreitung durch Balkone ab einer lichten Höhe von 8,5 m zulässig, wenn diese auf 2,0 m begrenzt ist und die Balkone eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.
9. An der dem Marktplatz Osterholz zugewandten und in der Planzeichnung mit der Ziffer F1 gekennzeichneten Fassade ist eine Überschreitung der Baulinie durch jeweils einen Balkon pro Vollgeschoss ab einer lichten Höhe von 8,5 m zulässig, wenn diese auf 2,0 m begrenzt ist und die Balkone eine Breite von 8,0 m nicht überschreiten.
10. An der dem Marktplatz Osterholz zugewandten und in der Planzeichnung mit der Ziffer F2 gekennzeichneten Fassade ist eine Überschreitung der Baulinie durch ein Vordach mit den zugehörigen Stützen zulässig, wenn diese auf 2,50 m begrenzt ist.
11. Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist der außerhalb des Plangebiets gekennzeichnete Höhenbezugspunkt auf der Platzfläche des Marktplatzes Osterholz (Bz. 5,17 m ü. NHN).
12. In dem urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (OK) für untergeordnete technische Aufbauten (etwa Dach- und Technikaufbauten, Treppenausstiege, Überdachungen, umlaufende und luftoffene Absturzsicherungen, Ballfanggitter sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) zulässig.
13. Schallschutz
- 13.1 Im Plangebiet ist infolge von Verkehrslärm mit Außenpegeln tagsüber von 45 dB(A) bis zu 62 dB(A) und nachts von 39 dB(A) bis zu 58 dB(A) zu rechnen.
Bei Gebäuden, die im Plangebiet errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes Folgendes zu gewährleisten:
- 13.2 In Aufenthaltsräumen muss tagsüber ein Innenlärmpegel (bei geschlossenen Fenstern) von maximal 35 dB(A) erreicht werden.
- 13.3 In Aufenthaltsräumen nachts ist bei Außenpegeln von 45 dB(A) bis zu 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) am Ohr des Schlafenden bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- 13.4 In Aufenthaltsräumen nachts ist bei Außenpegeln von 50 dB(A) bis zu 60 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) am Ohr des Schlafenden bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- 13.5 In wohnungsnahen Freibereichen (z.B. Balkone und Loggien) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. lärmabschirmende Seitenwände, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen wie bewegliche Glasabschirmungen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
- 13.6 Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen der Nummern 13.2 - 13.5 hat im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.
14. Flachdächer sind mindestens zu 20 % zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Errichtung von Klima- und Lüftungsanlagen sowie für Fahrstuhlüberfahrten und Treppenausstiege.
15. Die tragende Konstruktion der Dächer ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten (etwa durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen), dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.
 Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. - 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.
 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 voraussichtlich keine archäologische Bodenfunde vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Plangebiet dennoch archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

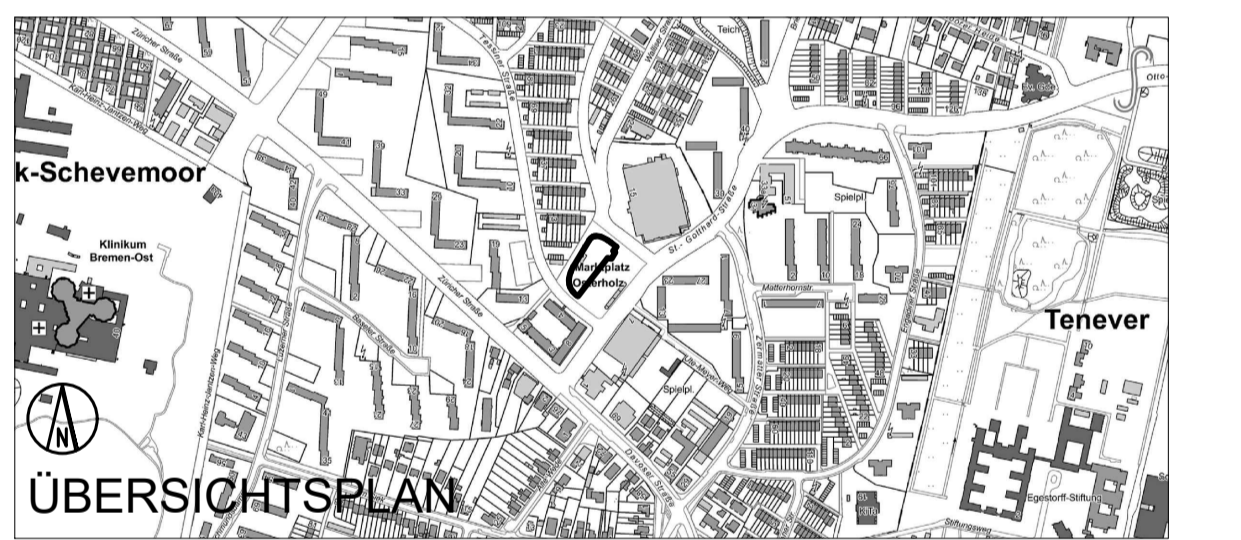
FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 138
 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)
 für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes in Bremen-Osterholz zwischen Walliser Straße, Tessiner Straße und dem Marktplatz Osterholz

(Bearbeitungsstand: 14.01.2019)

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

Vorhabenträgerin: GEWOBA
 Aktiengesellschaft
 Wohnen und Bauen
 Rembertiring 27
 28195 Bremen



Der Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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
 Senator

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Kaal
 Bearbeitet: Dappen (BPW baumgart+partner)
 14.01.2019 (o.A. / TÖB)
 Verfahren: Brünjes

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Urbanes Gebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

OK 27,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

BAUGRENZEN, BAULINIEN

Baugrenze
 Baulinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Marktplatz
- Straßenbegrenzungslinie (entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität: Gleichrichterwerk

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (informativ)
Bz 5,17 m ü.NHN
- F1 Bezeichnung der Fassadenseite

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG)
 Kinderspielflächen OG Bremen
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 138