

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

Bebauungsplan 2449
für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Willakedamm und Am Haßkamp
(Bearbeitungsstand: 25.09.2018)

- **öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) **Problem**

Am 19.12.2013 hat die Baudeputation den Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Willakedamm gefasst. Das Plangebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen Schulzentrums Willakedamm im Ortsteil Kirchhuchting. Die Schule wurde 2005 geschlossen. Vom Schulkomplex ist nur noch die Grünstruktur erhalten. Die raumbildende Baumkulisse am Südrand des Grundstücks ist dabei besonders schützenswert.

Im Rahmen eines Werkstattverfahrens wurde im Jahr 2014 mit einem Team aus Stadt- und Landschaftsplanungsbüros in enger Abstimmung mit dem Beirat und lokalen Akteuren ein städtebauliches Konzept entwickelt. Basierend auf diesem Konzept wurde das Grundstück im Rahmen einer Konzeptausschreibung zum Verkauf angeboten. Aufgrund der prognostiziert steigenden Nachfrage nach Schulplätzen wurde von der Senatorin für Kinder und Bildung der Bedarf zur Nutzung einer Teilfläche am Willakedamm für ein temporäres Schulgebäude Anfang 2018 angemeldet. Die nördliche Teilfläche bleibt daher zunächst im Eigentum der Stadt, der südliche Teil der Fläche wurde an eine Vorhabenträgerin veräußert. Sollte der Standort langfristig nicht für eine Schule benötigt werden, kann auch dieser veräußert und mit Wohngebäuden bebaut werden.

Für den Geltungsbereich existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

B) **Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Der Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 19.12.2013. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr legte 2012 eine Liste mit rund 30 städtischen wie auch privaten Flächen vor, die vorrangig zu Wohnbauland entwickelt werden sollen. Das Grundstück ist in dieser Liste geführt (Senatsbeschlusses vom 28.08.2012).

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

Zum Bebauungsplanentwurf ist am 07.08.2017 vom Ortsamt Huchting eine frühzeitige Beteiligung der Bürger*innen an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2449 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2449 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.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungskosten für das Plangebiet werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Kosten für die Lärmschutzwand sind bis zu einer Summe von 220.000 Euro durch eine Einmalzahlung des Vorhabenträgers gedeckt. Diese Summe ist auf Grundlage einer in 2017 aktualisierten Kostenschätzung mittelfristig für den Bau der Wand auskömmlich. Sollte sich der Bau der Straßenbahn und somit der Wand um einige Jahre verzögern, ist

von einer geringfügigen Kostensteigerung für den Bau der Wand auszugehen. Für diesen Fall wird für den Bau der Lärmschutzwand eine zusätzliche Risikoabsicherung über 52.000 Euro von der Immobilien Bremen AöR gegenüber dem Sondervermögen Infrastruktur der Stadtgemeinde Bremen (SV Infra) gegeben. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Bau der Straßenbahn um einen erheblich längeren Zeitraum verzögert, und sich die Kosten für die Lärmschutzwand dadurch deutlich erhöhen. Diese mögliche Finanzierungslücke ist durch das SV Infra abzudecken. Es ist beabsichtigt, die Flächen für die Lärmschutzwand in den Besitz des SV Infra zu übertragen.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen weitere Kosten entstehen. 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 welche die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2449 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird für Frauen, Männer und Diverse ein gleichermaßen attraktiver Lebens- und Aufenthaltsraum sein. Hier ansässige Haushalte können die erforderliche soziale Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätte), Versorgungsmöglichkeiten, Freizeitangebote und ausgedehnte Freiflächen in fußläufiger Entfernung vorfinden. Der Standort ermöglicht es, die Erfordernisse des Alltags gut zu organisieren. Aspekte des Gender Mainstreaming werden somit durch den Bebauungsplan 2449 gut erfüllt.

D) Abstimmungen

Das Ortsamt Huchting ist über die Planung informiert worden. Der Beirat Huchting wird im weiteren Aufstellungsverfahren anlässlich der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme abgeben.

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

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2449 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Willakedamm und Am Haßkamp (Bearbeitungsstand: 25.09.2018) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2496 für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Willakedamm und Am Haßkamp (Bearbeitungsstand: 25.09.2018) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2449 (Bearbeitungsstand: 25.09.2018)
- Entwurf des Bebauungsplans 2449 (Bearbeitungsstand: 25.09.2018)
- Protokoll der Einwohnerversammlung

-

Begründung

**zum Bebauungsplan 2449 „Willakedamm“
für ein Gebiet in Bremen-Huchting zwischen Willakedamm und Am Haßkamp
(Bearbeitungsstand: 25.09.2018)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,58 ha und liegt im Stadtteil Huchting, Ortsteil Kirchhuchting.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Im Sommer 2005 wurde das Schulzentrum Willakedamm im Ortsteil Kirchhuchting geschlossen. 2007 wurden alle Gebäude abgerissen. Bislang ist nur eine 0,3 ha große Teilfläche im Nordosten mit einem Kindergarten neu bebaut worden. Der überwiegende Teil liegt weiterhin brach.

Vom ehemaligen Schulkomplex ist nur noch die Grünstruktur erhalten. Von hoher Bedeutung ist die raumbildende Baumkulisse am Südrand des Grundstücks, die eine Abgrenzung zur sich südlich anschließenden Einfamilienhausbebauung bildet. Einzelne zum Teil gebietsprägende Großbäume befinden sich verstreut auch in der Flächenmitte.

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz ist gut. Die Bundesstraße 75, die in die Innenstadt sowie zu den Autobahnen führt, ist in ca. 5 Pkw-Minuten erreichbar. Das Plangebiet ist über die Straße Willakedamm erschlossen. Diese endet als Sackgasse unmittelbar an der Trasse der Bremen-Thedinghauser-Eisenbahn (BTE). Fußgänger*innen und Radfahrer*innen können die BTE-Trasse in Richtung der westlich anschließenden Wohnbebauung überqueren. Im Süden ist das Plangebiet über eine schmale Wegeparzelle an die Straße „Am Haßkamp“ angebunden. Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die Buslinien 55, 57 und 58 sowie die Straßenbahnen der Linien 1 und 8, die mit einer Fahrzeit von 15 min eine gute Anbindung an die Bremer Innenstadt bieten. Im Rahmen der geplanten Verlängerung der Straßenbahnlinien 1 und 8 ist zudem eine neue Haltestelle unmittelbar nördlich des Plangebiets vorgesehen. Die zukünftige Straßenbahntrasse soll von den Gemeinden Weyhe und Stuhr bzw. von der Heinrich-Plett-Allee, über die BTE-Trasse und den Willakedamm zur heutigen Endstation am Roland-Center geführt werden. Der Planfeststellungsbeschluss für den im Bundesland Bremen befindlichen Abschnitt der Bahntrasse ist gefasst worden, wird zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung jedoch beklagt, so dass keine abschließende Einschätzung zur möglichen Umsetzung erfolgen kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt im Norden im Bereich Willakedamm und im Westen unmittelbar an den Geltungsbereich des Planfeststellungsbeschlusses an.

Im Rahmen eines Werkstattverfahrens wurde im Jahr 2014 mit einem Team aus Stadt- und Landschaftsplanungsbüros in enger Abstimmung mit dem Beirat und lokalen Akteuren ein städtebauliches Konzept entwickelt. Basierend auf diesem Konzept wurde das Grundstück im Rahmen einer Konzeptausschreibung zum Verkauf angeboten. Aufgrund der prognostiziert steigenden Nachfrage nach Schulplätzen wurde von der Senatorin für Kinder und Bildung der Bedarf zur Nutzung einer Teilfläche am Willakedamm für ein temporäres Schulgebäude Anfang 2018 angemeldet. Die nördliche Teilfläche bleibt da-

her zunächst im Eigentum der Stadt, der südliche Teil der Fläche wurde an eine Vorhabenträgerin veräußert. Sollte der Standort langfristig nicht für eine Schule benötigt werden, kann auch dieser veräußert und mit Wohngebäuden bebaut werden.

Der Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 19.12.2013. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr legte 2012 eine Liste mit rund 30 städtischen wie auch privaten Flächen vor, die vorrangig zu Wohnbauland entwickelt werden sollen. Das Grundstück ist in dieser Liste geführt (Senatsbeschlusses vom 28.08.2012).

2. Geltendes Planrecht

Für den Geltungsbereich existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.12.2014 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar. Entlang des Willakedamms wird eine Grünverbindung dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist somit im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Bahnanlagen westlich des Plangebiets sind nachrichtlich übernommen und durch die Darstellung „Straßenbahntrassen – Planung“ überlagert. Für diesen Bereich ist der Planfeststellungsbeschluss für die Straßenbahntrasse gefasst worden, wird zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung jedoch beklagt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans



Das Plangebiet soll durch eine Ringstraße erschlossen werden, die im Norden an den Willakedamm anschließt. Bis auf den nördlichen Strang soll der Erschließungsring als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Im Süden des Plangebiets ist zudem eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Straße Am Haßkamp vorgesehen.

Es ist fast ausschließlich eine zweigeschossige Reihenhausbauung mit zusätzlichem Staffel- oder ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Lediglich am südwestlichen sowie südöstlichen Plangebietsrand sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Insgesamt sind 55 Reihenhäuser geplant. Zusammen mit den beiden Mehrfamilienhäusern sollen somit rund 75 Wohneinheiten umgesetzt werden. Sofern im nördlichen Bereich anstelle der dort geplanten Schule (s.u.) auch eine Wohnnutzung verwirklicht wird, können ca. 35 weitere Wohneinheiten entstehen. Insbesondere durch die Reihenhäuser kann die bestehende Nachfrage nach eher günstigen Möglichkeiten der Eigentumsbildung befriedigt werden. Familien werden durch das Angebot an Grundstücken mit eigenem Garten angesprochen. Bei der Entwicklung des Konzeptes ist das Bremer Modell zur Schaffung von Sozialwohnungen zu berücksichtigen (Sozialwohnungsquote von mindestens 25 %).

Im Norden hatte die ursprüngliche Planung das Ziel, einen Quartiersplatz mit Gewerbe in der Erdgeschosszone zu entwickeln. Es bestand jedoch kein nachhaltiges Interesse Gewerbetreibender, so dass dieses Planungsziel aufgegeben wurde. Die geplante Platzfläche wurde folglich zu einem eher privaten Vorplatz für die dann vorgesehene Wohnnutzung verkleinert. Aufgrund des angemeldeten Flächenbedarfs für eine Schulnutzung wurde die Planung gegenüber dem Vorentwurfstand angepasst. In den Stadtteilen links der Weser wird ein Anstieg der Zahl der Grundschüler um 16,5 % bis zum Jahr 2025 erwartet. Es sollen daher u.a. im Stadtteil Huchting Kapazitäten für weitere Grundschulklassen geschaffen werden. Einer der Standorte für eine dreigliedrige Grundschule ist eine Fläche an der Amersfooter Straße. Bis zur Fertigstellung dieser Schule wird eine Interimslösung angestrebt, die im nördlichen Teil des Plangebiets realisiert werden soll. Mittelfristig kann die Fläche, wie ursprünglich geplant, für den Wohnungsbau genutzt werden.

Am Ostrand des Plangebiets entsteht südlich der vorhandenen Kindertagesstätte eine öffentliche Grünfläche, in die eine Kinderspielfläche integriert wird. Es kann somit prägender Altbaumbestand erhalten und ein Abstand zu den östlich angrenzenden Bestandsbauten eingehalten werden. Der Bereich mit Altbaumbestand im Nordwesten des Plangebiets kann ggf. als Schulhof genutzt werden.

Der ruhende Verkehr im südlichen Gebiet wird gebündelt in Stellplatzanlagen innerhalb des Erschließungsringes und in Nachbarschaft zu den beiden Mehrfamilienhäusern sowie dezentral unmittelbar direkt auf den Reihenhauspärzellen untergebracht. Die erforderlichen Stellplätze für den mittelfristig möglichen Wohnungsbau im Norden werden westlich der Gebäude angeordnet. Bei vorübergehender Nutzung des Standortes für schulische Zwecke können die im Vergleich zu einer Wohnnutzung erforderlichen größeren Gebäudetiefen durch Inanspruchnahme dieser Stellplatzflächen erreicht werden, der Vorplatz bleibt jedoch erhalten. Der Stellplatzbedarf der Schule ist deutlich geringer als bei einer Wohnnutzung, so dass die festgesetzte großzügige Stellplatzfläche für Schulgebäude und als Schulhof genutzt werden können.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gesichert, dass das Gebiet überwiegend dem Wohnen dient. Das geschaffene Angebot kommt der weiter steigenden Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen zugute. Zugleich werden Spielräume für eine verträgliche Form der Ergänzung z.B. durch nicht störende handwerkliche, gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen ermöglicht. Zudem sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, so dass die Ansiedlung einer Schule planungsrechtlich möglich ist.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Gartenbaubetriebe sind in der Regel sehr flächenintensiv und würden somit der planerischen Idee widersprechen. Tankstellen würden zusätzliche Verkehre und damit Immissionen erzeugen sowie das Stadtbild des Quartiers beeinträchtigen und folglich die Wohnqualität mindern.

Darüber hinaus sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 6 auch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2), weil sie sich hier auch aufgrund der Erschließung mittels eines verkehrsberuhigten Bereichs nicht konfliktfrei integrieren lassen. Ziel ist es zudem, diese publikumswirksamen Nutzungen nur im nördlichen Bereich des Plangebiets (WA 1), in funktionaler Nähe zur perspektivischen Straßenbahnhaltestelle, anzusiedeln.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden die folgenden Grundflächenzahlen festgesetzt:

- WA 3 und WA 5 (Geschosswohnungsbau im Südosten und Südwesten) = 0,3
- WA 1 und WA 6 (Bereich Nord und innerhalb der Ringschließung) = 0,4
- WA 2 und WA 4 (Reihenhausbebauung im Westen und Süden) = 0,45

Somit wird für das überwiegende Plangebiet das gem. § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,4 eingehalten oder unterschritten. Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze im WA 2 und WA 4 um 0,05 ist gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO aufgrund der nachfolgend benannten Gründe städtebaulich gerechtfertigt bzw. erforderlich:

- Es kann ein effektiver Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in einer bereits sehr gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Lage geleistet werden.
- Durch die vorhergehende Nutzung war das Plangebiet bereits teilweise versiegelt und wird nun nachgenutzt.
- Die Überschreitung ist ausschließlich aufgrund der verhältnismäßig großzügigen Terrassen (Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3 m) erforderlich. Diese tragen maßgeblich zu einer attraktiven Wohnsituation bei, sind aber nicht raumwirksam.
- Bei Reihenhauszeilen sind Grundstücke von sogenannten Mittelhäusern zu einem größeren Anteil bebaut als bei sogenannten Endhäusern. Für die Endhäuser wäre eine GRZ von 0,4 ausreichend, für die Mittelhäuser müsste eine höhere GRZ als 0,45 festgesetzt werden. Da für die Reihenhäuser keine Realteilung beabsichtigt

ist, wird eine GRZ von 0,45 für die gesamte Reihenhauszeile der WA 2 und WA 4 festgesetzt.

Die Überschreitung wird durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Entlang der Ränder des Plangebiets werden die Grünstrukturen durch die Festsetzung von Einzelbäumen gesichert. Auch im Bereich der Stellplätze und der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen Anpflanzungen. Zudem sieht das städtebauliche Konzept eine öffentliche Grünfläche vor, so dass trotz der teilweise höheren GRZ eine verträgliche Dichte erreicht werden kann.
- Die Überschreitung der GRZ ist nur in Teilbereichen des Plangebiets erforderlich, so dass die bauliche Dichte in Bezug auf das gesamte Plangebiet ausgeglichen wird.

Zudem wird die Überschreitung der GRZ im WA 2 und WA 4, in denen eine GRZ von 0,45 zulässig ist, auf maximal 0,6 beschränkt (zulässig wären gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 0,675). Hiervon wird nur im Bereich der Stellplatzanlagen der WA 2, WA 3 und WA 4 abgewichen. Da die Stellplatzanlagen aller Voraussicht nach separate Grundstücke bilden werden, ist die Überschreitung der GRZ hier auf max. 0,65 begrenzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Durch die detaillierte Festsetzung möglicher Nebenanlagen wie Gartenhäuser, überdachte Fahrradabstellplätze, usw. (siehe textliche Festsetzungen 8-11 und 13) kann sichergestellt werden, dass keine weitere Überschreitung der GRZ erforderlich ist. Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO werden somit zwar in Teilbereichen überschritten, die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO maximale Überschreitungsmöglichkeit von 0,6 in Allgemeinen Wohngebieten wird im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme einer Stellplatzanlage, eingehalten.

Diese vorangestellten Umstände und Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Das städtebauliche Konzept wird durch Festsetzungen zu überbaubaren Flächen durch Baugrenzen planungsrechtlich fixiert. Sie sichern im nördlichen Bereich eine städtebauliche Struktur, die zusammen mit der gegenüberliegenden Kindertagesstätte den städtebaulichen Raum fasst und straßenbegleitend in das neue Quartier hineinführt. Gleichzeitig wird unabhängig von der zukünftigen Nutzung die Ausgestaltung eines kleinen Platzes im Bereich des Quartierseingangs festgesetzt. Im südlichen Plangebiet sichern baukörperbezogene Baugrenzen die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzepts. Die Anordnung der Baugrenzen schützt im Zusammenwirken mit den Einzelbaumfestsetzungen zudem den bestehenden und prägenden Baumbestand im Plangebiet.

Um den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum entsprechend gut nutzbare Außenwohnbereiche zu ermöglichen, ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 6 eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen und Wintergärten um bis zu drei Meter zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Im WA 1, WA 3 und WA 5 ist die Überschreitung entsprechend der beabsichtigten Bauform von Mehrfamilienhäusern auch für Balkone und Loggien bis zu drei Meter zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Für das WA 3 und das WA 5 wird zum Schutz der angrenzenden Baumkronen ergänzend festgesetzt, dass die Überschreitung nur in Richtung Osten und Westen (WA 3) bzw. in Richtung Süden und Westen (WA 5) zulässig ist. Es können somit angemessen tiefe Außenwohnbereiche realisiert werden. Gleichzeitig bleibt ausreichend Platz für Gartenbereiche erhalten.

Um im Sinne einer Angebotsplanung den besonderen Anforderungen einer möglichen (temporären) Nutzung als Schulstandort gerecht zu werden, wird für das WA 1 festgesetzt,

dass eine Überschreitung der Baugrenzen für Schulgebäude und Nebenanlagen der Schule ausnahmsweise zulässig ist, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Der wichtige Belang einer ausreichenden Grundschulkapazität und die besonderen Anforderungen an die Ausgestaltung von Schulgebäuden ist hier im Rahmen der Abwägung höher zu gewichten, als die Fixierung einer bestmöglichen städtebaulichen Figur.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäude im WA 1 wird überwiegend ein Mindest- und Höchstmaß von 10 –13 m festgesetzt, was eine mit der Umgebung verträgliche Höhe der Gebäude sichert. Für das nördlichste Gebäude am Quartierseingang werden 13 – 16 m als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Dies ermöglicht die Ausbildung eines städtebaulich prägnanten Quartiersauftakts. Ein Mindestmaß wird festgesetzt, um entsprechend der planerischen Ideen einen städtisch wirkenden Platz mit entsprechend ausgeprägter Bebauung zu sichern.

Für die Reihenhäuser mit Flachdach / flachgeneigtem Dach im Zentrum des Plangebiets wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine bis zu dreigeschossige Bebauung. Damit die Reihenhäuser nicht zu massiv wirken, wird durch eine Baugrenze eine Rückstaffelung definiert. Für die unteren beiden Geschosse wird eine Gebäudehöhe von max. 7,5 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe berücksichtigt bereits die erforderliche Begrenzung der Dachterrassen durch Brüstungen. Für die Reihenhäuser im Süden wird die Ausbildung eines Satteldaches sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 12 m und eine Traufhöhe von 6,5 m als Höchstmaß ausgewiesen, um die Dachform der angrenzenden Nachbarbebauung aufzugreifen und einen angemessenen Übergang zu schaffen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser sollen Höhenstufen erhalten. Dies wird durch die entsprechende Ausweisung von Baugrenzen in Kombination mit als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhen von maximal 7,5 m und 12 m (Südwesten) bzw. 12 m und 15 m (Südosten) planungsrechtlich fixiert. Es wird die Möglichkeit eines dritten bzw. vierten zurückgestaffelten Geschosses geschaffen, welches attraktiven Wohnraum mit Terrassen und eine angemessene Dichte in diesem Bereich ermöglicht. Das südöstliche Gebäude bildet zudem einen städtebaulichen Hochpunkt, um einen Auftakt für die Erschließung des Plangebiets von Süden zu bilden. Gleichzeitig passen sich beide Gebäude durch die Rückstaffelung an die etwas niedrigere Umgebungsbebauung an.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Dachaufbauten zu verhindern, wird für die mit einem Flachdach versehenen Gebäude die Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausstiege und Solarenergieanlagen beschränkt. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig und müssen mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückgesetzt werden, damit sie sowohl in der Fernsicht als auch aus dem Straßenraum in Augenhöhe nicht als solche wahrnehmbar sind. Für Solarenergieanlagen gilt abweichend, dass der Abstand zur Außenfassade auf bis zu 1 m reduziert werden kann, soweit eine Höhe von 1 m nicht überschritten wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Folglich werden Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes begünstigt und dem § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB entsprochen.

Hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude wird zudem festgesetzt, dass die Oberkante der fertigen Fußbodenoberflächen in der Erdgeschossesebene mindestens 0,1 m über Straßenhöhe herzustellen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 14). Vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Starkregenereignissen kann hierdurch ein Schutz der Gebäude und sonstigen Einrichtungen erreicht werden.

3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Die neu geplante Straße wird überwiegend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der östliche, südliche und westliche Strang des Erschließungsringes soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Damit grenzen die meisten privaten Grundstücke unmittelbar an die Mischverkehrsfläche anstelle eines Gehwegs. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, auf den privaten Grundstücken, die an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, eine Fläche (sogenannte Aufstellfläche) von mind. 1,5 x 1,5 m zu errichten. Die Fläche dient dazu, dass auch ohne einen Gehweg kein unmittelbares Betreten des Straßenraums erfolgt. Näheres wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Die geplante fußläufige Anbindung an die Straße Am Haßkamp wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt um klarzustellen, dass über diese Verbindung keine Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgen soll.

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Reihenhauszeilen sollen überwiegend auch über Wohnwege, unabhängig vom motorisierten Verkehr, erschlossen und miteinander verbunden werden. Hierzu werden im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 private Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt und so dem nicht-motorisierten Verkehr vorbehalten. Im Grundbuch soll dann ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Hiermit wird sichergestellt, dass auch die Grundstücke, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der Allgemeinheit erreicht werden können.

Geh- Fahr und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Um an die Regen- und Schmutzwasserkanäle der Straße Am Haßkamp anschließen zu können, sind Leitungen vom Bereich der Ringerschließung zur Straße Am Haßkamp zu verlegen. Diese sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Versorgungsunternehmen gesichert. Eine Nutzungseinschränkung für den festgesetzten privaten Stellplatz ergibt sich nur vorübergehend, sofern Arbeiten an der Leitung erforderlich werden.

Weiterhin wird unmittelbar südlich der öffentlichen Grünfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Dieses dient der fußläufigen Anbindung an den Bestand und der Verknüpfung der Quartiere (vgl. Kapitel 6).

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Müllsammelplätze; Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen

Um ein möglichst einheitliches städtebauliches Bild und zusammenhängende Gartenbereiche zu schaffen, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie Zufahrten nebst Feuerwehraufstellflächen außerhalb der bebaubaren Flächen nur innerhalb der in den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereichen festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Nebenanlagen, die dem Kinderspiel dienen, sind von der Festsetzung ausgenommen, so dass der rückwärtige Bereich als Schulhof mit entsprechenden Nebenanlagen oder als wohnungsnaher Spiel- und Grünfläche dienen kann.

Gartenhäuser sind zudem nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und bis zu einer maximalen Grundfläche von je 10 m² und einer Höhe von 2,5 m zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 10). Nebenanlagen sowie Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen sind so nur in einer städtebaulich nicht erheblich wirksamen Größe und Lage möglich.

Im WA 1 wird durch die Festsetzungen zudem sichergestellt, dass der geschützte Baumbestand dem Planungsziel entsprechend langfristig erhalten werden kann. Somit werden die baulichen Strukturen und der Baumbestand den Auftakt in das Quartier prägen.

An der südlichen Plangebietsgrenze und im WA 6 liegen die Flächen für Nebenanlagen teilweise im Bereich der Baumkronen der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Zwischen den Reihenhausezeilen (WA 4) und im Bereich der Flächen für Stellplätze (WA 6) werden daher weitere Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, um die Anzahl der Gartenhäuser im Bereich der Baumkronen möglichst zu minimieren. Für die Errichtung einzelner Gartenhäuser im Bereich der Baumkronen wird auf § 3 der Bremer Baumschutzsatzung verwiesen. Demnach dürfen keine Maßnahmen im Wurzelbereich unterhalb der Krone geschützter Bäume durchgeführt werden, die zu Beschädigungen oder Beeinträchtigungen führen können. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass keine massiven Fundamente (z.B. Beton) errichtet werden dürfen.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan zur Absicherung des städtebaulichen Konzepts und zum Schutz der nicht überbaubaren Flächen fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) und somit vorwiegend in gebündelten Stellplatzanlagen untergebracht werden. Nur vereinzelt werden Stellplätze auf privaten Grundstücken von Reihenhäusern angeordnet. Um qualitätsvolle Außenanlagen zu schaffen, wird zudem festgesetzt, dass oberirdische Garagen nicht zulässig sind. Im Bereich des WA 5 sind in einem Teilbereich Flächen für Stellplätze oder Carports zulässig. Diese Ausnahme erfolgt, da die Vorgartenbereiche des WA 4 im Gegensatz zu den anderen Allgemeinen Wohngebieten teilweise eine geringere Tiefe aufweisen, so dass gesonderte Abstellmöglichkeiten, beispielsweise für Fahrräder, an anderer Stelle geschaffen werden müssen (siehe textliche Festsetzung Nr. 11). Auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind Fahrradabstellplätze in der Nähe zu schaffen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Flächen für Stellplätze auch überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zulässig sind. Im Sinne der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass private Stellplätze einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen (siehe textliche Festsetzung Nr. 20).

Aufgrund der verhältnismäßig schmalen öffentlichen Verkehrsflächen ist das Abstellen der gemeinschaftlichen Müllsammelbehälter nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (siehe Festsetzung Nr. 13). Diese Regelung gilt allerdings nicht für das Aufstellen von Mülltonnen für den Hausmüll der Reihenhäuser. Diese können im Vorgartenbereich abgestellt und zur Abholung an den Straßenrand befördert werden.

Im Plangebiet ist im Bereich der Flächen für Nebenanlagen im WA 5 die Errichtung einer Versorgungszentrale (Blockheizkraftwerk) beabsichtigt. Die Kraft-Wärmekopplung leistet einen Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs und zur Reduzierung von CO₂-Emissionen.

5. Lärmimmissionen

Auf den Terrassen, Loggien und Balkonen werden aufgrund der Gesamtbewertung des Straßen-, Schienen- und Fluglärms am Tag Beurteilungspegel bis zu 64 dB(A) und nachts bis zu 57 dB(A) erwartet. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten.

Um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen, werden mit der Festsetzung Nr. 16 Vorkehrungen getroffen, die zu einer Minimierung der Auswirkungen von Lärm auf das Wohnen beitragen. Entsprechend wird festgesetzt, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, schallgedämpfte Laibungen usw. zu gewährleisten ist, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) (siehe Festsetzungen 16.2 und 16.3) und tagsüber 35 dB(A) (siehe Festsetzung 16.1) nicht überschritten wird. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 5 wird zudem festgesetzt, dass durch verglaste Loggien oder Wintergärten mind. ein Freibereich zu schaffen ist, für den ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags erreicht wird (siehe Festsetzung 16.4). Für die Reihenhäuser wird eine Bauzone festgesetzt, in der das Überbauen der Terrassen mit Wintergärten zulässig ist.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist nicht bekannt, wann die Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 bis Mittelshuchting einschließlich der Straßenbahnlinie 8 bis zur Landesgrenze Bremen/Niedersachsen (Verlängerung Süd) erfolgen wird.

Aufgrund der notwendigen Schallschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm für die Wohnbereiche hat die von der Straßenbahn ausgehende Lärmimmission nur Auswirkungen auf die Nutzung der zur Bahn hin ausgerichteten privaten Gartenflächen. Um diese vor dem Straßenbahnlärm zu schützen, soll mit Bau der Bahn eine rund 170 m lange und 1,20 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahngleise errichtet werden. Die Lärmschutzwand wird erst mit dem Ausbau der Straßenbahn erforderlich.

Die Lage der Lärmschutzwand ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Sie befindet sich außerhalb des Plangebiets. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Antrag auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses der Straßenbahnplanung gestellt. Über eine sogenannte Blaeintragung soll die geplante Wand in die Planfeststellung aufgenommen und verbindlich gesichert werden.

Trotz der benannten Lärmimmissionen wird eine Wohnnutzung an diesem Standort aufgrund der zentralen Lage, der guten ÖPNV-Anbindung und der mit der Entwicklung verbundenen Deckung des Wohnbedarfes für vertretbar gehalten. Bei der Wiedernutzung einer Brachfläche handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die Fläche ist in die umgebende Wohnbebauung eingebunden.

Weitere Aussagen zur Lärmimmission werden im Kapitel D „Umweltbelange“ dargestellt.

6. Öffentliche Grünfläche

Die am östlichen Plangebietsrand vorgesehene Grünfläche wird überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Eine angrenzende ca. 500 m² große Fläche wird mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche dient der Durchgrünung des Gebiets, dem Erhalt von zusammenhängendem Altbaumbestand und der Integration eines Fuß- und Radweges. Zudem ergibt sich eine Verbindung zum nördlich gelegenen Grundstück der KiTa sowie zur östlich angrenzenden Wohnbebauung. Letztere wird durch ein Gehrecht gesichert (vgl. Kapitel 3).

7. Entwässerung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das Kanalnetz angeschlossen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich keine leistungsfähigen Vorfluter. Die hydraulische Nachweisführung (Retention, Jährlichkeiten, Einleitungsstellen) wurde mit der hanseWasser Bremen GmbH abgestimmt.

Regenwasser

Das Oberflächenwasser des Planungsgebiets soll über ein neues Regenwasserkanalnetz mit Stauraumkanälen gesammelt, zwischengespeichert und gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz abgegeben werden. Nördlich des Plangebiets befindet sich in der Straße Willakedamm ein Regenwasserkanal DN700, südlich verläuft in der Straße Am Haßkamp ein Regenwasserkanal DN350.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wäre aufgrund der Bodenverhältnisse möglich, ist aufgrund der anstehenden hohen Grundwasserstände jedoch nicht empfehlenswert, da die empfohlene Sickerstrecke von 1 m (gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage nicht eingehalten werden kann. Eine punktuelle Versickerung ist daher ausschließlich bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen vorgesehen. In diesen Fällen soll ein Anteil des Oberflächenwassers in einer Überflutungsmulde in der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebiets zwischengespeichert und versickert werden.

Zugunsten einer oberflächennahen Teilversickerung der Regenabflüsse sind zudem die Flächen für Zufahrten und die Pkw-Stellplätze mit einer breitfugigen Pflasterung, offenporigen Steinen oder anderen Maßnahmen wasserdurchlässig zu gestalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 12).

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal gesammelt, der an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den Straßen Am Haßkamp und Willakedamm (jeweils DN 250) angeschlossen wird. Die Kapazitäten der vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

8. Solarenergie

Die textliche Festsetzung Nr. 15 legt fest, dass die tragenden Konstruktionen von Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Die Gebäudestellung (überwiegend Südausrichtung) erlaubt die Nutzung von Solarenergie. Den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energie und des allgemeinen Klimaschutzes wird damit Rechnung getragen.

9. Erhaltungs- und Anpflanzgebote

Der vorhandene Baumbestand wird, soweit er nicht in Folge der Neubebauung weichen muss, durch Erhaltungsgebote geschützt. Die zu erhaltenden Bäume sind im Plangebiet räumlich markant und sowohl für die Identität des Quartiers als auch bioklimatisch bedeutsam.

Durch die Neubauten kommt es voraussichtlich zum Entfall von 84 Bäumen, davon sind 25 durch die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) besonders geschützt (vgl. Anlage 1). Hieraus ergibt sich ein Ersatzbedarf von 46 großkronigen Bäumen. Der Ersatz der Bäume soll vorrangig innerhalb des Plangebiets erfolgen.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Freiflächenkonzept sieht als Ausgleich die Neuanpflanzung von 38 Bäumen (10 großkronige und 28 kleinkronige) in den das Plangebiet säumenden Grünflächen, an der Fuß- und Radwegeverbindung und straßenbegleitend vor (vgl. Anlage 1 + 2). Sie ergänzen den das Plangebiet rahmenden Baumbestand, verstärken die Idee einer grünen Verbindung abseits des motorisierten Verkehrs und sorgen für eine Durchgrünung des Quartiersinneren.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 6 werden die Baumanpflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Da für das WA 1 noch kein städtebauliches Konzept vorliegt, werden die Ersatzpflanzungen hier über eine textliche Festsetzung geregelt (siehe Festsetzung Nr. 19). Im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ist eine Sicherung durch den Bebauungsplan nicht erforderlich. Es kann darauf vertraut werden, dass der Plangeber die Maßnahmen auf eigenen Flächen umsetzt. Das Freiflächenkonzept wird durch die gemäß Stellplatzortsgesetz erforderlichen Bäume ergänzt, die im Bereich der vier geplanten Stellplatzhöfe gepflanzt werden (12 Stellplatzbäume) und einer Auflockerung und Gliederung der privaten Stellplatzflächen dienen (siehe Festsetzung Nr. 18).

Durch die Anpflanzungen im Plangebiet kann der planungsbedingte Gehölzverlust nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 25 großkronigen Bäumen wird auf insgesamt drei externen Ausgleichsflächen in den Stadtteilen Huchting und Woltmershausen beglichen (vgl. Anlage 3). Aufgrund der voraussichtlich unterschiedlichen zeitlichen Entwicklungshorizonte des Schulstandortes im Norden und der Wohnbebauung im Süden sowie verschiedener Eigentümer wird der Eingriff und der erforderliche Ausgleich in einen Abschnitt Nord (WA 1) und einen Abschnitt Süd (übriges Plangebiet) unterteilt:

Übersicht geschützte Bestandsbäume, Fällungen und geplante Ersatzpflanzungen nach Baufeldern

Baugebiet / Standort für Ersatzpflanzungen	Bestand geschützte Bäume	Davon geplante Fällungen	Ersatzpflanzungen im Plangebiet/ Baumart noch nicht bestimmt		Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes	
			Großkronig	Kleinkronig		
Schulstandort (nördlicher Teil)	51	8		5		
Grünanlage Hakenburger See					10	Feldahorn
Wohngebiet (südlicher Teil)	23	17	10	25		
Hermannsburg					15	Stieleichen als Straßenbäume
Wardamm					8	Stieleichen
					4	Stieleichen als Straßenbäume
Summe	74	25	10	30	37	

Im nördlichen Plangebiet werden 5 kleinkronige Bäume gepflanzt (siehe Festsetzung Nr. 19). Die erforderlichen weiteren Ersatzpflanzungen sind im Bereich der Grünanlage Hakenburger See (10 Feldahorne) vorgesehen. Im südlichen Plangebiet werden 10 großkronige und 25 kleinkronige Bäume gepflanzt. Die erforderlichen weiteren Ersatzpflanzungen sind in der Grünanlage Wardamm (8 großkronige Stieleichen und 4 Stieleichen als Straßenbäume) sowie in der Straße Hermannsburg (15 Stieleichen) vorgesehen. Die Anzahl der zu leistenden Ersatzpflanzungen wurde mit dem Referat 31, Naturschutz und Landschaftspflege, die Baumarten und Qualitäten außerhalb des Plangebietes mit dem Umweltbetrieb Bremen abgestimmt.

Sofern Grundstücke eingefriedet werden, ist dies zum öffentlichen und privaten Verkehrsraum nur als Hecke aus laubabwerfenden Gehölzen und in einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig (siehe Festsetzung Nr. 17). Die Einfriedungen werden so gestalterisch vergleichsweise einheitlich vorgenommen und es entsteht zugleich ein ökologisch wirksames Grünvolumen mit einheimischen Pflanzen. Um dem Sicherheitsinteresse der Bewohner zu entsprechen, sind Zäune zulässig, sofern sie von Hecken verdeckt werden. Durch die Höhenbegrenzung bleiben die Sichtdreiecke im Plangebiet erhalten und dienen somit der Verkehrssicherheit.

10. Kennzeichnung Leitungen/Versorgungsleitungen

Im Bebauungsplan wird die bestehende Hauptwasserleitung gekennzeichnet. Diese verläuft aus nördlicher Richtung kommend überwiegend an der östlichen Plangebietsgrenze und entlang des Verbindungsweges zur Straße Am Haßkamp.

D) Umweltbelange

Nach § 13a Absatz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan 2449 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es sind des Weiteren keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Zudem handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Sämtliche Voraussetzungen für die Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB liegen somit vor. Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Die Regelung zum Eingriffsausgleich ist nicht anzuwenden. Eine Minimierung der Eingriffe wurde angestrebt. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

Dabei wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Lärmtechnische Untersuchungen vom Januar 2017 (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen)
- Stellungnahme des Geologischen Dienstes für Bremen vom August 2013.
- Historische Recherche sowie orientierende Altlastenuntersuchung vom November 2013 (CONSENS Umweltplanung GmbH)
- Stellungnahme der Bodenschutzbehörde (SUBV) vom Juli 2017.
- Begutachtung des Baumbestandes vom November 2013 (Rahel Jordan Landschaftsplanung, Bremen)
- Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen und artenschutzrechtliche Prüfung vom Dezember 2013 (BIOS – Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung, Osterholz-Scharmbeck)
- Untersuchung zum Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen vom Februar 2015 (BIOS – Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung, Osterholz-Scharmbeck)

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag einschl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG vom September 2018 (Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Westerstede)
- Freiraumkonzept vom Juli 2018 (Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Westerstede)

Natur und Landschaft

Im Landschaftsprogramm Bremen (LaPro) ist das Plangebiet als „private aber öffentlich wirksame Grünstruktur besonderer Bedeutung“ dargestellt. Durch die frühere Schulnutzung und deren Rückbau ist die Landschaft jedoch bereits stark überprägt. Der naturraumtypische Bezug ist nicht mehr zu erkennen. Es handelt sich um einen urbanen Raum.

Der westlich des Plangebiets parallel zur Bahntrasse angrenzende Gehölzbestand wird im LaPro als „sonstige lineare Grünstruktur mit überwiegend hoher Bedeutung für Natur und Landschaft“ beschrieben. Die Grünstrukturen am Willakedamm werden als „ortsteil-übergreifende Grünverbindung und Erholungsweg“ dargestellt und sollen als lineare Vernetzungsstruktur weiterentwickelt werden. Raumgliedernde Elemente, wie die angrenzenden Gehölzbestände und die Altholzbestände der Siedlungsstellen sind durch die Planung nicht betroffen.

Die beabsichtigte Versiegelung des Bodens führt zu einer Beeinträchtigung sämtlicher Funktionen des belebten Bodenkörpers. Es handelt sich jedoch um einen durch Nutzung vorbelasteten Boden.

Tiere und Pflanzen

Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, wurde für das Plangebiet im Jahre 2013 eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung vorgenommen. 2015 erfolgte ergänzend eine Erfassung empfindlicher Arten.

Der Untersuchungsraum ist demnach höchstens von lokaler Bedeutung, daher wird von einem geringen funktionalen Wert der Vorhabenfläche für Brutvögel ausgegangen. Es sind jedoch zwei gefährdete Arten der Roten Liste zu berücksichtigen (Grauschnäpper und Star). Für diese Arten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Grundsätzlich wurde der Erhalt möglichst vieler Bäume als Habitatrequisiten für die Brutvogelfauna angestrebt. Die Bäume Nr. 3, 56 und 118 verfügen über Nistmöglichkeiten (Höhlen, Nester) und sind daher artenschutzrechtlich relevant. Diese werden über den Bebauungsplan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

Es sind jedoch drei Bäume zu fällen, die derzeit mit Nistkästen versehen sind und von Bedeutung für die gefährdeten Arten sein können. Im städtebaulichen Vertrag wird daher geregelt, dass die Nistkästen der zu fällenden Bäume Nr. 55, 58 und 59 (vgl. Anlage 2) an den Bäumen Nr. 44, 48 und 57 wieder aufgehängt werden.

Neben Brutvögeln wurden auch Fledermäuse untersucht. Infolge der geplanten Baumfällungen und Erhöhung des Versiegelungsgrads muss mit Beeinträchtigungen des Nahrungshabitats gerechnet werden. Der Wirkfaktor Verlust bzw. Verlagerung von Jagdgebieten wird sich aber nicht erheblich auf die lokale Population auswirken, da Ausweichbereiche im näheren und weiteren Umfeld zur Verfügung stehen. Um die Auswirkungen gering zu halten, sind möglichst viele Bäume als Habitatsrequisiten für die Fledermausfauna erhalten geblieben. Die planungsbezogene Empfindlichkeit ist diesbezüglich als eher gering einzustufen und es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Fledermausfauna erwartet.

Im Rahmen der Potenzialerfassung konnten keine Quartierstandorte im Untersuchungsgebiet festgestellt werden, noch ergaben sich Hinweise auf solche. Da Fledermäuse jedoch regelmäßig ihre Lebensstätten wechseln können, ist ein Fledermausquartier im Bereich des Untersuchungsgebiets im Jahresverlauf nicht ausgeschlossen.

Die Bäume Nr. 13, 71 und 118 verfügen über geeignete Quartiere, so dass vor Fällung eine Überprüfung der Bäume erforderlich ist. Die Bäume Nr. 71 und 118 sind über den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, zum Ausgleich des Baums Nr. 13 wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass am Baum Nr. 12 ein Fledermauskasten aufzuhängen ist.

Auf der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass unter der Voraussetzung, dass die Vegetationsräumungs- und Gehölzrodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar erfolgen, die Nistkästen der betroffenen Bäume entsprechend umgehängt werden und die Bäume vor Rodung auf Fledermausquartiere geprüft werden, durch die Planungsrealisierung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu erwarten sind. Sollten bei der Fällung Hinweise auf Fledermausquartiere zu Tage treten, sind die Fällarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Naturschutzbehörde ist zu informieren.

Aufgrund des erhaltenswerten Baumbestands wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass die gesamte Baumaßnahme von einem öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen zu begleiten ist.

Boden (Altlasten/schädliche Bodenveränderungen)

Für das Plangebiet wurde eine historische Recherche mit technischen Untersuchungen durchgeführt. Demnach sind die Böden oberflächennah überwiegend mit gemischtkörnigen Sanden aufgefüllt. Darunter folgen natürliche anstehende Sande.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden anhand umfangreicher Bodenuntersuchungen in weiten Teilen des Plangebiets unbedenkliche Schadstoffgehalte ermittelt, so dass hier hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung Wohnen und Spielen von Kindern keine Bedenken bestehen. Lediglich im Süden im Bereich einer ehemaligen Weitsprunganlage mit Anlaufbahn und einer kleinräumigen Oberflächenbefestigung mit Schlacken werden die seit Dezember 2016 gültigen Prüfwerte für Benzo(a)pyren für Kinderspielen in Höhe von 0,5 mg/kg und für Wohnen in Höhe von 1,0 mg/kg in Tiefen von 0,2 m und 0,35 m überschritten. Es gibt keine Hinweise für eine Beeinträchtigung des Grundwassers.

Im Rahmen der Flächenerschließung und einer Verbringung von Aushubmaterial vom Gelände ist von Boden auszugehen, der der Einbauklasse Z 0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entspricht. Lediglich im äußersten Süden des Grundstücks ist im Bereich der ehemaligen Weitsprunganlage und vor dem Trafogebäude mit Z 2 – Material zu rechnen.

Zur Sanierung der relevanten Bereiche hat der Vorhabenträger eine Sanierungsvereinbarung mit der Stadtgemeinde Bremen geschlossen. Dadurch ist gesichert, dass vor Aufnahme einer Wohnnutzung eine Sanierung des Bodens erfolgt und die Prüfwerte eingehalten werden.

Auswirkungen auf das Klima

Das Kleinklima wird im Wesentlichen durch die Vegetation, die Wasserverhältnisse im Boden und durch das Geländere Relief bestimmt. Die mit der Planung verbundene Ände-

Die Wirkung der Standortfaktoren wirkt sich auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus. Im Bereich der Vorhabenfläche wird die Bebauung zu einem leichten Temperaturanstieg führen. Das Klima wird urbaner, die Frischluftproduktion eingeschränkt. Erhebliche Auswirkungen auf die bezüglich der Kaltluftproduktion besondere Bedeutung des Vorhabengebiets und die allgemeine klimatische Ausgleichsfunktion ergeben sich wegen der geringen Reichweite und Intensität nicht.

Auswirkung auf den Menschen durch Lärm

Auf das Plangebiet wirken sowohl Straßen- und Schienenverkehrs- als auch Fluglärm ein.

Schieneverkehrslärm

Aufgrund der Planungen für die Verlängerung der Straßenbahnlinien 1 und 8 ergeben sich für das Plangebiet Anforderungen an den Lärmschutz. An den schienenzugewandten Seiten der im westlichen Bereich des Plangebiets vorgesehenen Bebauung wird (ohne Berücksichtigung des bis zum 31.12.2018 ansetzbaren sogen. Schienenbonus) der WA-Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tage um bis zu 4 dB(A) und der Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu 10 dB(A) überschritten. Zudem kommt es auf den hausnahen Freiflächen der geplanten Reihenhausgrundstücke im westlichen Teil des Baugrundstücks am Tage zu deutlichen Überschreitungen des WA-Orientierungswerts (max. 61 dB(A)).

Es ist daher im Westen des Plangebiets eine etwa 170 m lange und 1,20 m hohe Lärmschutzwand als Verlängerung der bereits planfestgestellten Lärmschutzwand vorgesehen. Durch sie werden die Lärmimmissionen um bis zu 6,5 dB(A) gegenüber der „freien Schallausbreitung“ gemindert, so dass der Orientierungswert von 55 dB(A) am Tage auf den Terrassen unterschritten und nur auf einigen wenigen Dachterrassen geringfügig um 1 - 3 dB(A) überschritten wird. Der WA-Orientierungswert wird an den Gebäuden tagsüber im Erdgeschoss überall eingehalten und in den oberen Etagen um höchstens 2 dB(A) überschritten. In der Nachtzeit wird der WA-Orientierungswert um 1 – 8 dB(A) überschritten. Im nördlichen Teil des Baugebiets ergibt sich für die oberen Etagen der geplanten Geschosswohnungsbauten keine wesentliche Minderung der Schienenverkehrslärmbelastung gegenüber der Situation ohne Lärmschutzwand.

Fluglärm

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Flughafen Bremen Fluglärmbelastungen ausgesetzt. Es befindet sich am westlichen Rand der Tag-Schutzzone 2, jedoch außerhalb der Nacht-Schutzzone des Bremer Flughafens. Gemäß § 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLG) dürfen Wohnungen hier grundsätzlich errichtet werden, jedoch sind dabei die Schallschutzanforderungen der §§ 6, 7 FlugLG i. V. m. Zweite FlugLSV zu beachten.

Der äquivalente Dauerschallpegel durch Fluglärm liegt am Tage innerhalb des gesamten Baugebiets bei LAeq Tag \approx 60 dB(A). Demnach wird der Orientierungswert von 55 dB(A) allein durch die vorherrschenden Fluglärmimmissionen bei allen geplanten Gebäuden und auf allen hausnahen Freiflächen am Tage um rd. 5 dB(A) überschritten. Aufgrund der Häufigkeit der Flugereignisse wird davon ausgegangen, dass das Spitzenpegel-Kriterium der DIN 4109 hier erfüllt ist. Dementsprechend ist für den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ der Maximalpegel heranzuziehen. Entsprechend den Messdaten des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen im Umfeld des Bremer Flughafens erreicht der mittlere Maximalpegel im Bereich des Baugebiets 83 dB(A). Gemäß DIN 4109 ist in diesem Fall ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 63 dB(A) ($83 \text{ dB(A)} - 20 \text{ dB(A)}$) zu berücksichtigen.

Die durch Fluglärm verursachten äquivalenten Dauerschallpegel in der Nachtzeit liegen bei LAeq Nacht \approx 52 - 54 dB(A). Das Spitzelpiegel-Kriterium in der Nachtzeit ist nicht

erfüllt. Bei allen geplanten Gebäuden wird in der Nachtzeit allein durch die Einwirkung von Fluglärmimmissionen der Orientierungswert für WA-Gebiete um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die Gesamt-Immissionsbelastung wird im Plangebiet folglich wesentlich durch die vorherrschenden Fluglärmimmissionen bestimmt.

Erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen

Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der oben dargestellten Außenlärmbelastung zu bemessen. Nach den vorliegenden Rechenergebnissen befinden sich die meisten der geplanten Gebäude(-seiten) im Lärmpegelbereich III. Da im westlichen und nördlichen Teil des Baugebiets zusätzlich die Schienenverkehrsgeräusche von der künftigen Straßenbahntrasse zu berücksichtigen sind, ergibt sich dort der Lärmpegelbereich IV. Trotz der teilweise überhöhten Werte soll an dem Planungsziel festgehalten werden, neuen Wohnraum zu schaffen, da es sich hier um eine besonders geeignete Fläche mit guter Anbindung und umgebenden Infrastruktureinrichtungen handelt.

Durch entsprechende Maßnahmen ist sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel von 35 dB(A) tags und von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. (Vgl. Kapitel C 5.)

Zum Schutz der Außenbereiche wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 5 zudem festgesetzt, dass z.B. durch verglaste Loggien oder Wintergärten für mindestens einen Freibereich je Wohneinheit ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird (siehe textliche Festsetzung 16.4). In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht der Bebauungsplan zum Schutz der Außenbereiche, dass neben Terrassen auch Wintergärten realisiert werden können. Dafür darf die überbaubare Fläche um bis zu 3 m überschritten werden (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5). Für die Reihenhausbebauung wird über die Möglichkeit der Herstellung von Wintergärten keine weitere Regelung getroffen. Den Bewohnern der Reihenhäuser soll es freigestellt sein, darüber zu entscheiden. Dies geschieht vor dem Hintergrund der Besonderheit der Lärmquelle, die in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Anders als der von einer stark befahrenen Straße ausgehende Lärm, der als permanent einwirkender „Lärmteppich“ auf die bauliche Nutzung einwirkt, ist der Fluglärm dadurch gekennzeichnete, dass es zu sich unregelmäßig wiederholenden Lärmspitzen kommt. In den zeitlich deutlich überwiegenden Phasen ohne Flugbewegungen sind jedoch diese Immissionen nicht zu verzeichnen.

Sonstiges

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind durch die Planung nicht in abwägungsrelevantem Maße nachteilig betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungskosten für das Plangebiet werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Kosten für die Lärmschutzwand sind bis zu einer Summe von 220.000 Euro durch eine Einmalzahlung des Vorhabenträgers gedeckt. Diese Summe ist auf Grundlage einer in 2017 aktualisierten Kostenschätzung mittelfristig für den Bau der Wand auskömmlich. Sollte sich der Bau der Straßenbahn und somit der Wand um einige Jahre verzögern, ist von einer geringfügigen Kostensteigerung für den Bau der Wand auszugehen. Für diesen Fall wird für den Bau der Lärmschutzwand eine zusätzliche Risikoabsiche-

rung über 52.000 Euro von der Immobilien Bremen AöR gegenüber dem Sondervermögen Infrastruktur der Stadtgemeinde Bremen (SV Infra) gegeben. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Bau der Straßenbahn um einen erheblich längeren Zeitraum verzögert, und sich die Kosten für die Lärmschutzwand dadurch deutlich erhöhen. Diese mögliche Finanzierungslücke ist durch das SV Infra abzudecken. Es ist beabsichtigt, die Flächen für die Lärmschutzwand in den Besitz des SV Infra zu übertragen.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen weitere Kosten entstehen. 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 welche die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2449 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird für Frauen Männer und Diverse ein gleichermaßen attraktiver Lebens- und Aufenthaltsraum sein. Hier ansässige Haushalte können die erforderliche soziale Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätte), Versorgungsmöglichkeiten, Freizeitangebote und ausgedehnte Freiflächen in fußläufiger Entfernung vorfinden. Der Standort ermöglicht es, die Erfordernisse des Alltags gut zu organisieren. Aspekte des Gender Mainstreaming werden somit durch den Bebauungsplan 2449 gut erfüllt.

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

Bremen,

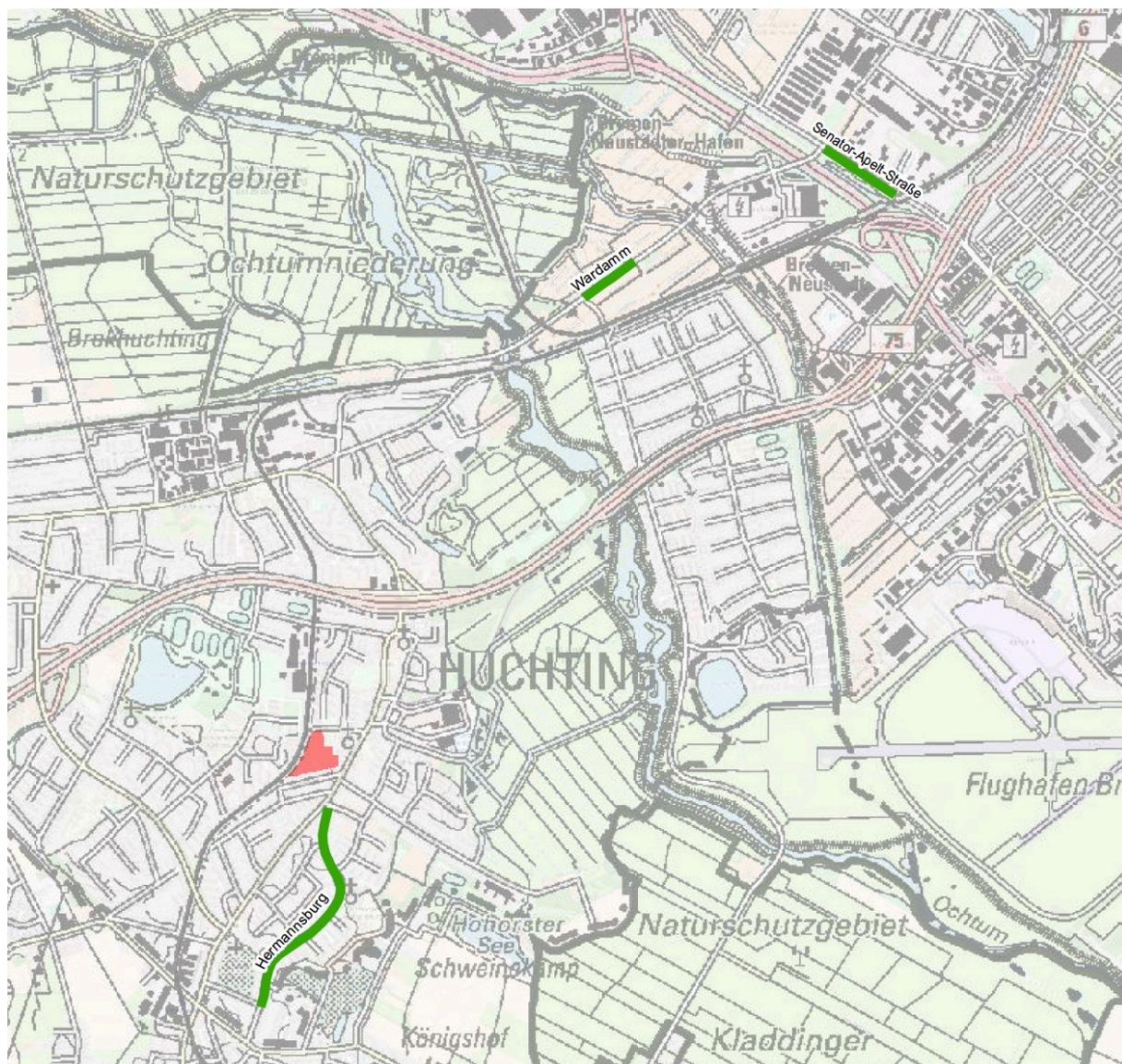
Im Auftrag

.....
Senatsrat

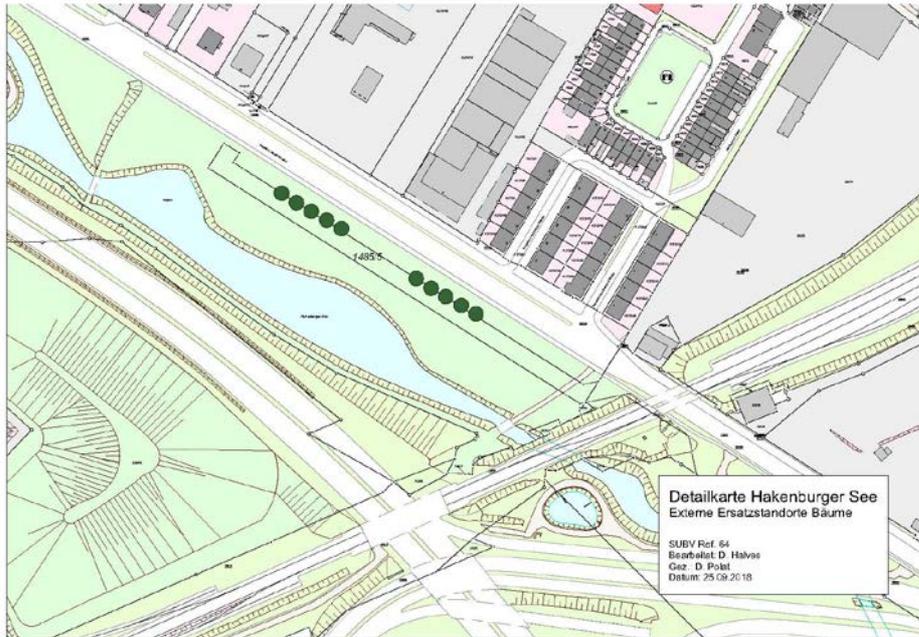
Anlage 2: Zu erhaltende und zu fällende Bäume sowie Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebiets



Anlage 3: Ersatzstandorte der Bäume



Übersichtskarte



Detailkarte Hakenburger See (10 Feldahorn)



Detailkarte Wardamm (12 Stieleichen, davon 4 als Straßenbäume)



Detailkarte Hermannsburg(15 Stieleichen als Straßenbäume)



Bebauungsplan 2449

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

BAULICHE NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- z.B. GH 10,5 Gebäudehöhe in Metern über Straßenhöhe, als Höchstmaß
- z.B. Gebäudehöhe in Metern über Straßenhöhe, als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. TH 12 Traufhöhe in Metern über Straßenhöhe, als Höchstmaß

Höhenbezugspunkt ist immer die an der Grundstücksgrenze liegende Straßenhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der baulichen Anlage. Im WA 3 und im westlichen Baufenster des WA 4 gilt abweichend von Satz 1 die Straßenhöhe der privaten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

SD Satteldächer

BAUGRENZEN

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Müll- und Wertstoffsammelplätzen
- Na Nebenanlagen
- St Stellplätze
- Ca Carports
- M/W Müll- und Wertstoffsammelplätze (privat)
- Erhalt von Einzelbäumen (mit Kennzeichnung Kronenschutzbereich)
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzungen

KENNZEICHNUNGEN

- unterirdische Hauptversorgungsleitung - Hauptwasserleitung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 6 sind zudem die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:
- Läden und
- Schank- und Speisewirtschaften.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der als Höchstmaß zulässigen Grundflächenzahl auf maximal 0,6 begrenzt. Nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze im WA 2, WA 3 und WA 4 ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,65 zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 6 sind Überschreitungen der Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen und Wintergärten bis zu 3 m zulässig.
- Im WA 1, WA 3 und WA 5 sind Überschreitungen der Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen, Balkone, Loggien und Wintergärten bis zu 3 m zulässig. Im WA 1 ist die in Satz 1 genannte Überschreitung nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, im WA 3 nur an der östlichen und westlichen Fassade und im WA 5 nur an der südlichen und westlichen Fassade zulässig.
- Im WA 1 kann ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen für Schulgebäude und Nebenanlagen der Schule zugelassen werden, jedoch nur in dem Umfang, dass die Flächen, die für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt sind, nicht überschritten werden.
- Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäusstiege und Solarenergieanlagen ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Sie sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Soweit Solarenergieanlagen die zulässige Höhe um nicht mehr als 1 m überschreiten, kann der Abstand von der Außenfassade auf bis zu 1 m reduziert werden.
- Stellplätze sind nur innerhalb der besonders dafür festgesetzten Bereiche zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten nebst Feuerwehraufstellflächen und Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur innerhalb der für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen die dem Kinderspiel dienen, sind von der Regelung im Satz 1 ausgenommen.
- In den Baugebieten sind Gartenhäuser nur bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² und einer Höhe von maximal 2,5 m und nur in der mit Na bezeichneten Fläche für Nebenanlagen zulässig.
- In den Baugebieten sind oberirdische Garagen unzulässig. Carports sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Die maximale Höhe für Carportanlagen (überdachte Stellplätze) beträgt 2,5 m.
- Die Flächen für Zufahrten zu PKW-Stellplätzen sowie die Flächen für PKW-Stellplätze und Wege sind mit einer breitflurigen Pflasterung, offenporigen Steinen oder anderen Maßnahmen wasserdurchlässig zu gestalten.
- Müll- und Wertstoffsammelbehälter sind ausschließlich innerhalb der mit M/W gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Die Oberkanten der fertigen Fußbodenoberflächen des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind mind. 0,1 m über Straßenhöhe herzustellen. Es gilt der festgelegte Höhenbezugspunkt.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch und technisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.

- Innerhalb des Plangebietes sind erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch Straßen-, Schienen- und Fluglärm zu erwarten. Daher ist für Neubauten und bei wesentlichen Umbauten im Plangebiet durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Ausgestaltung der Fensterläubungen) sicherzustellen, dass
 - in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber ein Innenlärmpegel von maximal 35 dB(A) erreicht wird,
 - in Aufenthaltsräumen nachts bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterläubung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) "am Ohr des Schlafenden" bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird,
 - bei Außenpegeln > 50 ≤ 60 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) "am Ohr des Schlafenden" bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird und
 - in den WA 1, 3 und 5 für mindestens einen hausnahen Freibereich (Terrassen, Balkone und Loggien) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien) ein Mittelungspegel von 55dB(A) tags eingehalten wird.
- Einfriedungen der Grundstücke sind zum öffentlichen und zum privaten Verkehrsraum nur als Hecken aus laubabwerfenden Gehölzen in einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Zäune sind dort nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie von diesen verdeckt werden. Hecken und Zäune in den rückwärtigen Gartenbereichen sind von der Höhenbegrenzung in Satz 1 ausgenommen.
- Für private Stellplätze sind je 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im WA 1 sind 5 fleckkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Private Stellplätze sind mit mindestens 3 m Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Pflanzverordnung (PflanzV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt. 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, ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. eines jeden Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG). Ausnahmen und Befreiungen von diesen Vorschriften des Artenschutzes sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Werden Bäume mit Nistkästen gefällt, sind diese gereinigt in der Nähe wieder aufzuhängen. Sollten bei der Fällung Hinweise auf Fledermausquartiere zu Tage treten, sind die Fällarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Naturschutzbehörde ist zu informieren.

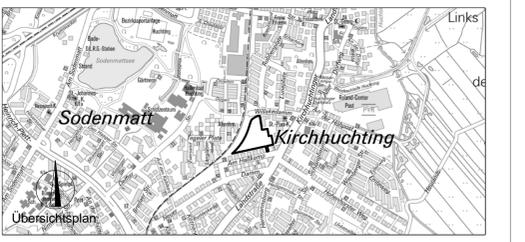
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2449

für ein Gebiet in Bremen - Huchting
zwischen den Straßen Willakedamm und Am
Haßkamp

(Bearbeitungsstand: 24.09.2018)



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,
Im Auftrag
Senatsrat

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

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Huchting
vom bis ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

..... Senator
..... Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Planung: Halves
Bearbeitet: Evers, Büro Evers & Küssner, Stadtplaner
Verfahren:

Bebauungsplan

2449

Protokoll

Einwohnerversammlung

im Rahmen der frühzeitigen, öffentlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. 2449, Plangebiet Bremen-Huchting „Willakedamm“
am Montag, den 07.08.2017,
im Ortsamt Huchting, Franz-Löbert-Platz 1, 28259 Bremen

Anwesend: vom Ortsamt	Herr Schlesselmann
Verfahrensbeteiligte	Frau Halves (SUBV), Frau Macele (Evers & Küssner, Stadtplaner)
Vom Beirat	Frau Mollenhauer-Thein, Herrn Horn
Gäste	3 Zuhörer*innen

Die Versammlung wird um 18:05 Uhr durch Herrn Schlesselmann mit der Begrüßung der Anwesenden eröffnet.

Frau Halves gibt einen Überblick über das Bauleitplanverfahren und den aktuellen Stand anhand eines Schemas (siehe Anlage). Der Beirat wurde bereits vorab über die Planungen informiert. In einer öffentlichen Beiratssitzung wurde das Ergebnis aus einem dem Bauleitplanverfahren vorgeschalteten Werkstattverfahren bereits präsentiert. Heute erfolgt die öffentliche Vorstellung der aktuellen, städtebaulichen Entwürfe für das Baugebiet Willakedamm. Es ist die frühzeitige und damit erste formelle Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren. In diesem Rahmen können Bürger*innen Anregungen und Hinweise geben, die heute schon aufgenommen werden.

Frau Macele erläutert die Geschichte der Nutzungen auf dem Areal. Im Jahre 2005 wurde das Schulzentrum Willakedamm aufgelöst. Der Abriss der ungenutzten Gebäude erfolgte dann in 2007. Im Anschluss wurde auf einer Teilfläche die Kindertagesstätte St. Pius errichtet. Die übrige Fläche stellt zurzeit Grünfläche mit Baumbestand dar. Nach dem Abriss der Gebäude sei eine Grünstruktur auf dem Areal erhalten geblieben. Gebietsprägende Großbäume seien allerdings zum Teil abgängig. Es haben sich Schleich- und Trampelpfade gebildet. Die Fläche wird vorwiegend zum Spielen, Spazieren und als Hundeauslauffläche genutzt. Der erhöhte Bedarf an Wohnraum ermöglichte neue Entwicklungschancen für die Fläche. Laut Senatsbeschluss aus dem Jahre 2012 soll diese Fläche als Wohnbauland entwickelt werden. 30 Baugrundstücke wurden festgelegt – eines davon war Willakedamm. Nach dem Bremer Modell ist eine Quote für sozialen Wohnungsbau von mindestens 25 % vorgegeben.

Anschließend präsentiert sie das Vorhaben anhand einer Bildschirmpräsentation (siehe Anlage). Dabei geht sie auf die räumliche Einordnung des Plangebietes ein. Prägnant ist die Nähe zum Roland-Center, die gute Nahversorgung, die unmittelbare Lage an der BTE-Trasse, unweite Grünanlagen, eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur und den ÖPNV mit etwa 20 Minuten in die City, zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen, insgesamt eine sehr gute Einbindung in das Umfeld. Man könne nahezu von einer Vollversorgung sprechen.

In einem Werkstattverfahren in 2014 wurde ein städtebauliches Konzept für das Areal erarbeitet. Dieses Konzept bleibt – etwas modifiziert, was die Gebäudetypen betrifft – erhalten. Die verdichtete Bebauung soll aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern bestehen. Die Mehrfamilienhäuser weisen 3 bis 5 Vollgeschosse mit Flachdach auf. Es werden nach dem Planentwurf 55 Reihenhäuser mit Satteldächern entstehen. Insgesamt würden 121 Wohneinheiten geschaffen. Der Quartiersplatz wird als städtischer Platz dargestellt.

Im Anschluss stellt Frau Macele den Entwurf des Bebauungsplanes vor. Sie erörtert die unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes. Im nördlichen Bereich ist ein Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen. Außerdem ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz geplant. Das übrige Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Erschließung erfolgt über die Straße Willakedamm und ausschließlich fußläufig über die Straße Am Haßkamp. Auf Nachfrage von Frau Mollenhauer-Thein erklärt Frau Macele, dass der Ring nicht als Einbahnstraße, sondern mit Begegnungsverkehr geplant wird. Es soll ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Auf Nachfrage von Herrn Horn erläutern Frau Halves und Frau Macele, dass pro Reihenhauseinheit 1 Stellplatz und entsprechend Stellplatzortsgesetz 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit in den Mehrfamilienhäusern zuzüglich 20 % öffentliche Stellplätze hergestellt werden sollen. Auf Nachfrage von Herrn Schlesselmann teilt Frau Halves mit, dass keine Straße als „Shared Space“ mehr geplant sei, sondern nunmehr eine Spielstraße (entspricht einem verkehrsberuhigten Bereich) mit einem einseitigen zonierte Gehweg.

Auf Nachfrage erläutert Frau Macele den Hintergrund für die Ausweisung des nördlichen Bereichs als MU. So sei eine höhere, bauliche Dichte möglich und der Umgang mit Immissionen von Gewerbetrieben im Gebiet ist leichter.

Frau Halves ergänzt, dass in dem Plangebiet neben Wohnen auch Gewerbe angesiedelt werden soll. Während in einem Mischgebiet in etwa die Hälfte der jeweiligen Nutzungen gegeben sein müssten, macht das MU nicht solche derartigen fixen Vorgaben und Einschränkungen. Allerdings sei dieser Gebietstypus noch neu und es gebe kaum Erfahrungen mit diesem Gebietstypus. Es müsse noch eine juristische Überprüfung innerhalb der Baubehörde erfolgen.

Frau Macele ergänzt, dass ein Ungleichgewicht der Nutzungen im MU möglich sei. In einem MU seien laut ihres Kollegen Herrn Evers auch Nutzungen im Verhältnis 90:10 möglich.

Auf Nachfrage von Herrn Schlesselmann, ob sich ein 5-geschossiges Gebäude in die Umgebung einfüge, erklärt Frau Halves, dass dieses Gebäude nur am Anfang des Baugebietes entstehe und damit den Auftakt zum Quartier bilde. Im Umfeld befinde sich das Stadtteilhaus. Der „Fußabdruck“ falle im Vergleich zum Stadtteilhaus sogar geringer aus.

Frau Macele geht auf die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) ein. Im MU ist die GRZ 0,6 und im WA GRZ 0,3 bzw. 0,4 zugelassen. Im südlichen Plangebiet würden maximale Traufhöhen festgesetzt.

Des Weiteren werden die Baugrenzen gezeigt. Auf Nachfrage eines Bürgers, dass der Abstand der Wohnbebauung zur BTE- bzw. Straßenbahn-Trasse sehr gering erscheine, erklärt Frau Halves, dass der Abstand der westlichen Bebauung 8 Meter betrage. Es werde eine Schallschutzwand aufgestellt. Hinzu kämen 5 Meter Ausgleichsfläche und das Baufenster. Damit sei der Abstand gewährleistet.

Auf Nachfrage von Herrn Horn, ob die Schallschutzwand aus Beton hergestellt werde, teilt Frau Halves unter Vorbehalt weiterer Abstimmungen mit, dass innen voraussichtlich Akustikziegel eingebaut würden, außen Beton, welcher als „Grüne Wand“ gestaltet und bepflanzt werden soll.

Auf Nachfrage von Frau Mollenhauer-Thein antwortet Frau Halves, dass für die Pflege des Ausgleichsstreifens der Umweltbetrieb Bremen zuständig sein werde.

Daraufhin stellt Frau Macele den Baumbestand und dessen Vitalität dar. Dabei wird auch nach geschützten und nicht geschützten Bäumen unterschieden.

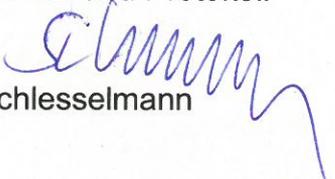
Auf Nachfrage von Herrn Horn bezüglich voraussichtlicher, verkehrlicher Probleme und einer Kreuzung des Zu- und Abfahrtsverkehrs mit der zukünftigen Straßenbahntrasse erklärt Frau Halves, dass die Straßenbahnplanung eine eigene Trasse im nördlichen Bereich vorsehe, so dass keine Kreuzung und keine Querung der Verkehre entstehe. Was die Hinweise auf die verkehrliche Schwierigkeiten im Zusammenhang mit Schule und Kindertagesstätte am Willakedamm anbelange, seien diese nachvollziehbar, jedoch nicht besser zu lösen. Die Verkehrsführung sei jahrelang mit dem Amt für Straße und Verkehr abgestimmt worden. Entlastung solle der 10 m lange Stichweg von bzw. zu der Straße Am Haßkamp bringen.

Eine Bürgerin erkundigt sich nach den zeitlichen Abläufen. Frau Halves stellt heraus, dass der Bebauungsplan unabhängig von den Straßenbahnplanungen im Jahr 2018 fertig sein soll. Die beiden Verfahren müssten getrennt voneinander funktionieren.

Bezüglich der Suche nach möglichen Gewerbetreibenden in dem Bereich des Quartiersplatzes wird das Ortsamt Huchting weiter unterstützend agieren.

Ende der Sitzung: 18.55 Uhr

Vorsitz und Protokoll


Schlesselmann