

## **Deputationsvorlage**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 92 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Reihenhausbauung mit vier Wohneinheiten in Bremen-Hemelingen in der Westerholzstraße**

**Bearbeitungsstand: 20.05.2014**

- **Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung,**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

#### **I. Sachdarstellung**

##### **A) Problem**

Immobilien Bremen hat das Grundstück Westerholzstraße 4 (Flurstück 411) an die Vorhabenträgerin veräußert. Diese plant die Errichtung einer Reihenhausbauung mit vier Wohneinheiten im hinteren Grundstücksbereich. Das Plangebiet liegt in Hemelingen zwischen Hannoverscher Straße und Ringstraße sowie zwischen Westerholzstraße und Gartenstraße. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes 1832, der das Gebiet zwischen der Hannoverschen Straße und der Ringstraße in Bremen-Hemelingen umfasst. Der Planbereich ist Teil einer Fläche, die im Bebauungsplan 1832 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind jedoch nur Nebenanlagen zulässig. Das Vorhaben widerspricht daher den Festsetzungen des Bebauungsplans 1832. In den Plan einbezogen wurde das bestehende Vordergebäude (ehemaliges Jugendheim). Im Grundstückskaufvertrag wurde geregelt, dass bei einer Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs keine Anbauten am Vorderhaus erfolgen sollen, die nach den Festsetzungen des bisherigen B-Planes möglich sind. Eine übermäßige Verdichtung der Bebauung soll damit ausgeschlossen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 92 reduziert daher die bisherige Baufläche des Vorderhauses auf den Bestand.

##### **B) Lösung**

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

Zum Planinhalt

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, sind die Kosten für die Kampfmittelräumung vom Land Bremen zu tragen.

2. Gender-Prüfung

Die Errichtung der Reihenhauszeile zur Erhöhung des Wohnraumangebots in Hemelingen richtet sich gleichermaßen an Männer und Frauen. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des VEP 92 erfolgten Planergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

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

Die Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu um entsprechende Beschlussfassung gebeten (s. II, Nr. 1).

Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

E) Abstimmungen

Der Beirat Hemelingen stimmt der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 92 getroffenen Regelung der Erschließung des Baugebiets zu.

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. **Beschlussvorschläge**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 92 für die Errichtung einer Reihenhausbebauung mit vier Wohneinheiten in Bremen-Hemelingen in der Westerholzstraße (Bearbeitungsstand: 20.05.2014) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 92 für die Errichtung einer Reihenhausbebauung mit vier Wohneinheiten in Bremen-Hemelingen in der Westerholzstraße (Bearbeitungsstand: 20.05.2014).“

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92 (Bearbeitungsstand: 20.05.2014) mit Vorhaben- und Erschließungsplan
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 92 (Bearbeitungsstand: 20.05.2014)

# **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 92  
(Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Reihenhausbebauung mit vier Wohneinheiten in Bremen-Hemelingen in der Westerholzstraße**

**(Bearbeitungsstand: 20.05.2014)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92 (Bearbeitungsstand: 20.05.2014) und die entsprechende Begründung vor.

## **A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in seiner Sitzung am 6. Februar 2014 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92 (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 10. Februar 2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 92 sind die Bürgerinnen und Bürger über die Planungsziele unterrichtet worden. Am 5. November 2013 fand im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Verkehr und Bau des Beirats Hemelingen eine Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit über das Vorhaben statt. Änderungen in den Planungszielen haben sich hieraus nicht ergeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 92 hat eine frühzeitige Abstimmung mit den relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Hemelingen sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 6. Februar 2014 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 19. Februar bis 19. März 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

- 5.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Ergänzung des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

- 5.2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

6. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

- 6.1 Planergänzungen

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird im Bebauungsplan (Bearbeitungsstand: 20.05.2014) ergänzend eine Festsetzung zum Schutz der Freibereiche gegen Lärmeinwirkungen aufgenommen.

Im Planentwurf wurde der Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet Geruchsbelastungen aus gewerblich-industriellen Nutzungen auftreten können.

Aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilung enthält der Entwurf des Bebauungsplans (Bearbeitungsstand 20.05.2014) nunmehr eine neue Katastergrundlage. Mit der Grundstücksteilung wurde die Zufahrt zum Vorhaben dem Vorhaben Grundstück (Flurstück 411/2) zugeordnet. Der gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogene Bereich (WA 1) enthält jetzt nicht mehr die Zufahrt zum Plangebiet, sondern beschränkt sich ausschließlich auf das Grundstück des ehemaligen Jugendfreizeitheims (Flurstück 411/1).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen (Bearbeitungsstand: 20.05.2014) zuzustimmen.

## 6.2 Ergänzungen in der Begründung

Aufgrund der Planergänzungen wurde die Begründung unter Punkt C) 5 Immissionschutz ergänzt. Im Rahmen einer historischen Recherche wurden mehrere Hinweise auf alllastenrelevante Vornutzungen im Plangebiet überprüft. Die Hinweise wurden aber nicht bestätigt. Ein Verdacht auf Altlasten im Plangebiet besteht deshalb nicht. Entsprechende Ausführungen hierzu sowie zu den Geruchsbelastungen aus gewerblich-industriellen Nutzungen wurden in die Begründung eingefügt.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 20.05.2014) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

## 7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 92 erfolgten Planergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

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

Die Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 92 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## **C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92 für die Errichtung einer Reihenhausbauung mit vier Wohneinheiten in Bremen-Hemelingen in der Westerholzstraße (Bearbeitungsstand: 20.05.2014) zu beschließen.

-----

Vorsitzender

-----

Sprecher

# Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92  
(Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung einer Reihenhausbauung mit vier Wohneinheiten in Bremen-Hemelingen in der Westerholzstraße

(Bearbeitungsstand: 20.05.2014)

## A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen und umfasst die Grundstücke der Westerholzstraße 4 (Flurstücke 411/1 und 411/2). Es hat eine Größe von knapp 1.900 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die bebauten Grundstücke Westerholzstraße 2 (Flurstück 413/2 sowie Hannoversche Straße 33 (Flurstück 413/3);
- im Norden durch die Westerholzstraße;
- im Osten durch die bebauten Grundstücke Westerholzstraße 6 (Flurstück 412) sowie Ringstraße 15 bis 27 (Flurstücke 336/30 bis 336/24);
- im Süden durch die bebauten Grundstücke Gartenstraße 15 bis 19 (Flurstücke 406, 407, 408/2 und 408/1).

Das Plangebiet gehört zur Flur 237, Gemarkung VR.

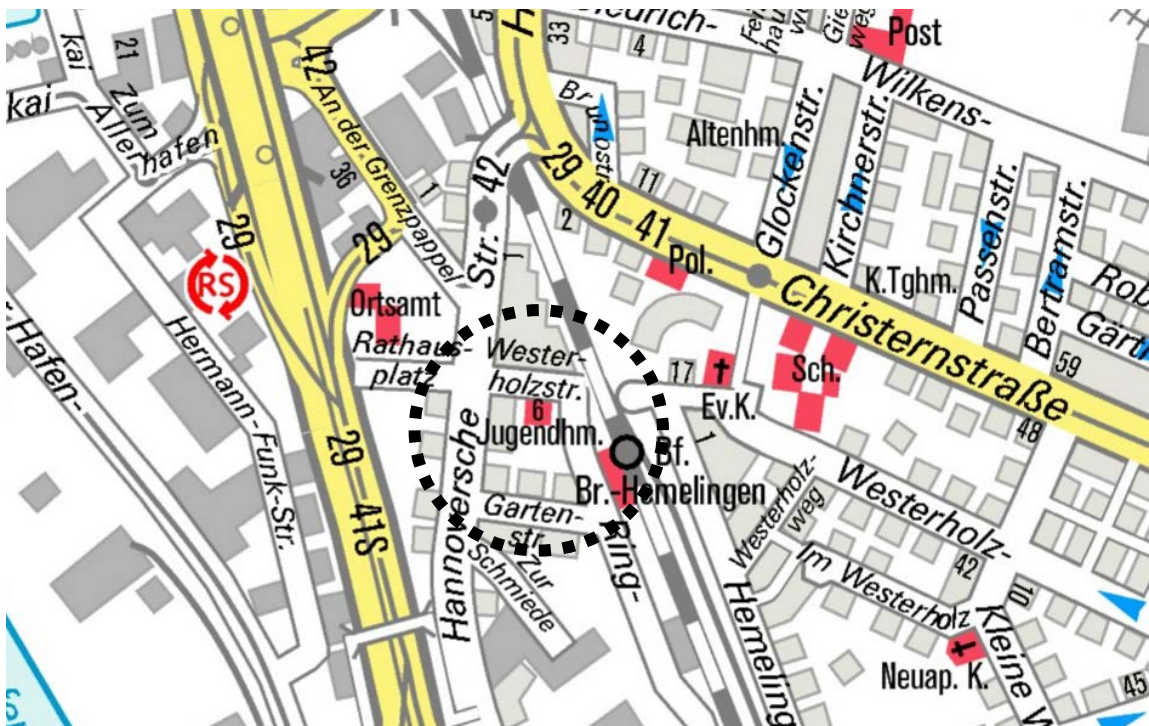


Abb. 1: Großräumige Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis) (Quelle: Geoinformation Bremen)

Das Plangebiet wird unterteilt in das Vorhabengebiet (WA 2) im südlichen Grundstücksteil und in einen bereits bebauten nördlichen Grundstücksteil (WA 1), der gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen wird.



## B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

### 1. Entwicklung und Zustand

Das Vorhaben (WA 2) liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Westerholzstraße 4 und wird an allen vier Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Westerholzstraße, einer Wohnstraße mit Anliegerverkehr. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 92 ist im vorderen Teil bebaut, im hinteren Bereich gärtnerisch genutzt. Das Bestandsgebäude, ein ehemaliges Jugendzentrum, wird nach einer Zeit des längeren Leerstands aktuell saniert und zu einem Wohnhaus umgebaut. Dieses Gebäude ist nicht Gegenstand des Vorhabens, wurde jedoch in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 92 einbezogen, da im Grundstückskaufvertrag geregelt ist, dass bei einer Bebauung des rückwärtigen Grundstücks keine zusätzlichen Anbauten mehr am Vorderhaus erfolgen sollen, die nach den Festsetzungen des bisherigen B-Planes möglich sind. Eine übermäßige Verdichtung der Bebauung soll damit ausgeschlossen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 92 reduziert daher die bisherige Baufläche des Vorderhauses auf den Bestand.

Die das Plangebiet umgebende Bebauung der Westerholzstraße, Ringstraße und Gartenallee besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern. Entlang der Hannoverschen Straße stehen in geschlossener Bauweise ebenfalls Wohnhäuser, die zum Teil aus der Gründerzeit stammen und im Erdgeschoss über kleine Ladeneinheiten verfügen.

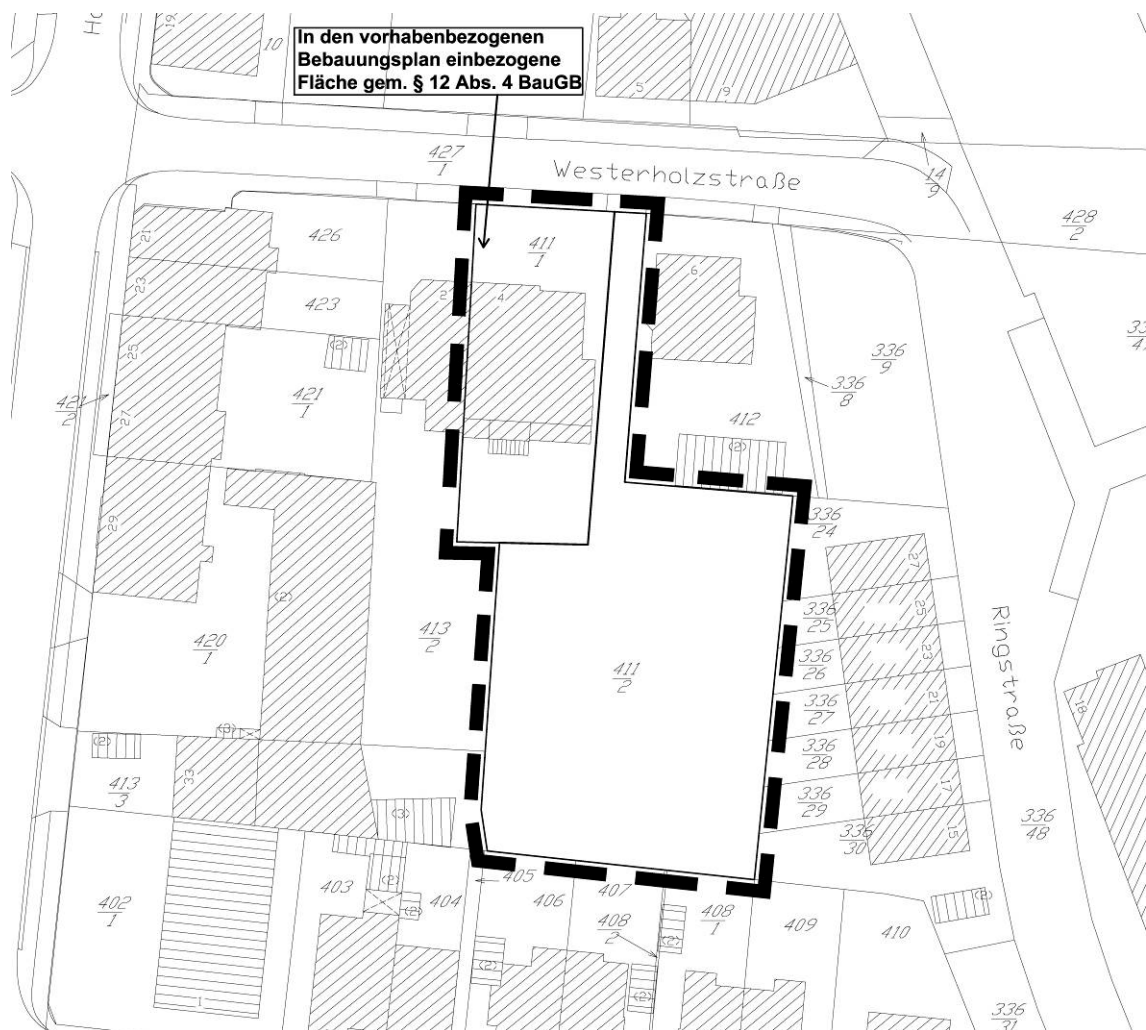


Abb. 2: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan 92

Die Entfernung zum Bremer Stadtzentrum beträgt ca. 6,5 km, das Stadtteilzentrum Hemelinger Bahnhofsstraße ist ca. 1,5 km entfernt. Die nächstgelegene Grundschule liegt in der Glockenstraße in rd. 600 m Entfernung und ist somit fußläufig erreichbar. Östlich der Ringstraße verläuft die Eisenbahnstrecke Bremen-Osnabrück. Hier liegt auch der Bahnhof Hemelingen. Es verkehrt dort die Regio-S-Bahn der Linie 2 in die Richtungen Bremerhaven und Twistingen. In der Christernstraße/Hemelinger Bahnhofsstraße bestehen zudem Haltepunkte der BSAG Buslinien 29, 40 und 41. Somit ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angeschlossen.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet ist Teil des seit 1993 rechtsgültigen Bebauungsplans 1832. Dieser setzt dort als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf den vorderen Grundstücksteil beschränkt. Für den dahinterliegenden Vorhabenbereich sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 1832 nur Nebenanlagen zulässig. Daher widerspricht die Vorhabenplanung den Festsetzungen des Bebauungsplans 1832.

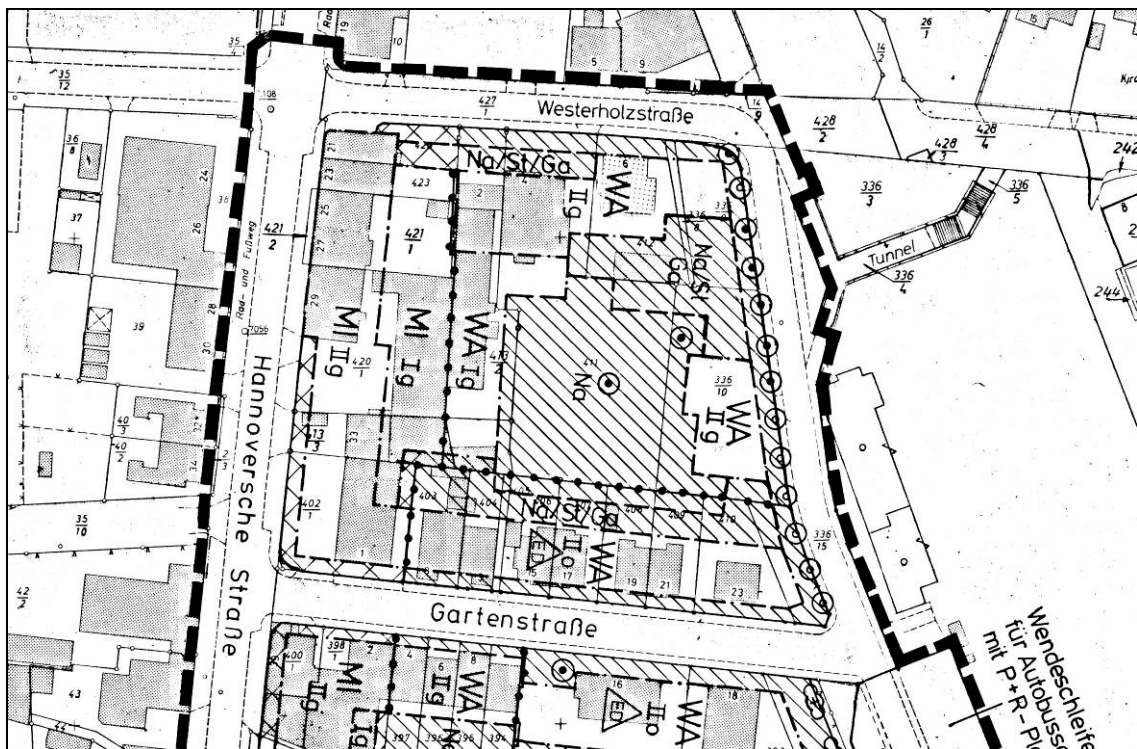


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 1832

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das Grundstück Westerholzstraße 4 wurde im Februar 2013 von der Stadtgemeinde Bremen mit dem Ziel der Bebauung mit Einfamilienhäusern öffentlich ausgeschrieben und von einer Privatperson aus Bremen erworben. Diese beabsichtigt den Bau einer Reihenhausezeile mit vier Wohneinheiten im hinteren Grundstücksbereich (WA 2). Mit-erworben wurde das Gebäude des ehemaligen Jugendzentrums, das erhalten bleibt und derzeit zu einem Wohnhaus umgebaut wird.

Mit dem Bau einer Reihenhauszeile in zweiter Reihe des Grundstücks Westerholzstraße 4 verfolgt die Planung das Ziel, der vermehrten Nachfrage nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen nachzukommen. Die Planung folgt somit dem Leitbild Bremen '20 mit dem Schwerpunkt einer Innenentwicklung. Gemäß der Wohnungsbaukonzeption Bremen sollen für den Wohnungsbau möglichst untergenutzte Flächen aktiviert werden, insbesondere dort, wo eine gute Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes gegeben ist. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Da der Bebauungsplan 1832 für den hinteren Grundstücksbereich lediglich eine Bebauung mit Nebenanlagen zulässt, soll das Vorhaben über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92 planungsrechtlich ermöglicht werden.

#### § 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung"

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der baulichen Entwicklung einer bereits überplanten Fläche ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 92 gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorgesehen.

### C) Planinhalt

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 92 leiten sich zum einen aus der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum auf einem bislang untergenutzten Grundstück sowie zum anderen aus der umgebenden Wohnbebauung und somit auch aus den Vorgaben des Bebauungsplans 1832 ab. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das in zwei Teilbereiche (WA 1; WA 2) gegliedert wird. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorwiegend dem Wohnen.

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92 ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt wird, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf das Allgemeine Wohngebiet WA 2, da der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die sich hieraus ergebende Bebauungsdichte entspricht der Dichte der umgebenden Wohnbebauung. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen werden - ebenfalls in Anlehnung an die Umgebung - sowohl für das WA 1 als auch für das WA 2 maximal zwei Vollgeschosse für zulässig erklärt.

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

Zur Sicherung eines aufgelockerten Siedlungsbildes und unter Berücksichtigung der Bestandssituation werden für das nördliche und südliche Plangebiet unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. In dem zur Westerholzstraße orientierten nördlichen Planbereich (WA 1) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, für die die Vorschriften der geschlossenen Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass eine Grenzbebauung nur an einer Grundstücksseite (hier die westliche Seite) erfolgen muss. Diese Regelung leitet sich aus dem Gebäudebestand ab, denn das Haus des ehemaligen Jugendzentrums ist einseitig grenzständig errichtet worden. Im südlichen Plangebietsteil (WA 2) wird unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung die offene Bauweise festge-

setzt, so dass zu den Nachbargrundstücken Grenzabstände eingehalten werden müssen. Mit der Umgrenzung der zukünftigen Reihenhauszeile im WA 2 durch Baugrenzen wird zudem die Lage des Baukörpers innerhalb des Vorhabengebietes bestimmt. Die Umgrenzung wurde so gewählt, dass die Reihenhauszeile möglichst mittig liegt und somit zu allen Grundstücksseiten den größtmöglichen Abstand hält.

Zur Herstellung von hausnahen Freibereichen kann die südliche Baugrenze im WA 2 durch Terrassen und Wintergärten um 3,0 m überschritten werden.

### 3. Erschließung, Garagen und Stellplätze

Das Bestandsgebäude des ehemaligen Jugendzentrums ist über die Westerholzstraße erschlossen. Die Erschließung des Vorhabenbereichs (WA 2) für die Reihenhausbebauung erfolgt über einen 3,5 m breiten privaten Erschließungsweg, der von der Westerholzstraße aus abzweigt und östlich am Bestandsgebäude vorbeiführt. Der private Erschließungsweg wurde durch eine Grundstücksteilung dem Vorhabengrundstück (Flurstück 411/2) zugeordnet. Der Erschließungsweg dient ebenfalls als Zufahrtmöglichkeit des Vorderhauses. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des WA 1 fest.

Zur Regelung der Stellplatzsituation werden für das WA 2 Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die Festsetzung dient einem geordneten Abstellen der Fahrzeuge innerhalb des Vorhabenbereichs mit Rücksicht auf die angrenzenden Nachbargrundstücke. Für das WA 1 werden aufgrund der Bestandssituation keine konkreten Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt; im Bereich des Vorderhauses sind diese daher allgemein zulässig.

### 4. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Strom, Wasser, Gas und Kanalanschluss bereits erschlossen.

### 5. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Zuglärm von der naheliegenden östlich vorbeiführenden Bahntrasse belastet. Tagsüber ist mit Schallpegeln von bis zu 65 dB(A) und nachts bis zu 60 dB(A) zu rechnen (Quelle: Lärmkarte Eisenbahn-Bundesamt 2008). Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit überschritten. Die Lärmsituation beiderseits der Bahntrasse ist im Umfeld des Plangebietes weiträumig von erhöhten Lärmwerten geprägt. Um die vorhandenen Wohnbereiche dennoch ergänzen zu können und gleichzeitig gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden durch den Bebauungsplan maximal zulässige Innenraumschallpegel vorgegeben. Danach ist durch geeignete bauliche Maßnahmen an den Gebäuden (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämpfte Dauerlüftungen) sicherzustellen, dass in ruhebedürftigen Räumen tagsüber Werte von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) eingehalten werden.

Die Lärmwerte auf den Grundstücksfreiflächen liegen am Tage bis zu 5 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen Wohnen grundsätzlich zulässig ist. Aufgrund der baulichen Gesamtkonzeption kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Lärmeintrag auf der Rückseite der geplanten Reihenhauszeile (Gartenzone) durch die Eigenabschirmung geringer sein wird; darüber hinaus wirkt sich die östlich angrenzende Reihenhauszeile (Ringstraße 15 - 27) sowie das unmittelbar am Gleiskörper liegende langgestreckte Bahngelände (Ringstraße 18) positiv auf die Lärmsituation aus.

Aufgrund von Eisenbahnlärm mit Mittelungspegeln von tagsüber 60-65 dB(A) ist für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Balkone) durch bauliche Ausbildung sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Der Bebauungsplan

setzt daher fest, dass die hausnahen Freibereiche durch bauliche Maßnahmen besonders zu schützen sind. Bauliche Maßnahmen können z. B. lärmabsorbierende Materialien, Wintergärten, Schutzwände oder verglaste Loggien sein.

Das Plangebiet wird durch Geruchsimmissionen von umgebenden gewerblich-industriellen Nutzungen belastet. Die Situation ist historisch gewachsen und typisch für den Ortsteil Hemelingen. Die Geruchsbelastung wurde bereits in mehreren Planverfahren thematisiert und insbesondere im Bebauungsplanverfahren 2162 (Baugebiet Dietrich-Wilkens-Straße) gutachterlich untersucht (Gutachterliche Stellungnahme über die Geruchsimmissionen im Bebauungsplanbereich 2162 „Dietrich-Wilkens-Straße Hemelinger Zentralbereich“, Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH, 08. April 2003). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Gerüche - insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage im Hemelinger Zentralbereich - zumutbar sind und einer Wohnbebauung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Seither haben mehrere geruchsemitternde Betriebe geschlossen und weitere Betriebe technische Maßnahmen zur Geruchsreduzierung durchgeführt, so dass die Schaffung von neuem Wohnraum im Plangebiet als städtebaulich vertretbar gewertet wird, auch wenn die Geruchsimmissionswerte im Ortsteil Hemelingen noch oberhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie liegen. Diese Werte entfalten allerdings keinen normativ verbindlichen Charakter und dienen als planerische Hilfestellung, die eine planerische Abwägung im Einzelfall nicht ausschließt. Vor diesem Hintergrund und um dem Ortsteil Hemelingen eine weitere Eigenentwicklung im Wohnungsbau nicht zu versagen, soll im Plangebiet eine Wohnbebauung mit einer Reihenhausbauung ermöglicht werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis auf mögliche Geruchsbelästigungen aufgenommen worden.

#### 6. Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 BremLBO)

Zur Aufwertung des Ortsbildes enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan 92 eine gestalterische Festsetzung zur Einfriedung zur Westerholzstraße. Eine in der Nachbarschaft vorhandene Heckenstruktur wird damit aufgenommen und im Plangebiet fortgesetzt. Einfriedigungen des Vordergrundstücks sind daher nur als Hecken oder als Strauchpflanzen aus heimischen Arten zulässig. Zäune sind nur verdeckt durch Hecken oder Strauchpflanzungen zulässig.

#### 7. Kampfmittel, Altlasten

Nach einer Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes der Polizei Bremen kann das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen werden. Daher muss vor anstehenden Tiefbau-/Neubaumaßnahmen oder Geländeerschließungen eine Kampfmittelüberprüfung für das Grundstück beim Kampfmittelräumdienst beantragt werden. Erd- und Gründungsarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Im Rahmen einer historischen Recherche wurden mehrere Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen im Plangebiet überprüft. Die Hinweise wurden aber nicht bestätigt. Ein Verdacht auf Altlasten im Plangebiet besteht deshalb nicht. Es sind allerdings in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1832 z.T. geringmächtige Schuttauflagen festgestellt worden.

#### D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a

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

Im einem Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92 der Fall. Auch wenn eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, sind die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange bewertet worden.

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Hemelingen und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Der für die Reihenhauszeile vorgesehene Bereich ist bisher unbebaut und stellt sich als ehemalige Gartenfläche mit verbuschter Ruderalvegetation und einer Wiese dar. Durch die geplante Bebauung in zweiter Reihe und aufgrund der umgebenden Bebauung erfolgt keine Veränderung des Landschaftsbildes im Bereich des Plangebietes.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen und im weiteren Umfeld durch Verkehrswege (u.a. Eisenbahn) geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch die Wohnbebauung nicht zu erwarten.

(c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die geplante Bebauung mit einer Reihenhauszeile werden ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. in geringem Maße betroffen. Das Grundstück hat jedoch ausreichend Freiflächen, so dass das anfallende Regenwasser versickern kann.

(d) Schutzgut Pflanzen

Innerhalb der Baufelder für die Wohnbebauung existieren keine Bäume, die unter die Bremische Baumschutzverordnung fallen. Im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage im WA 2 steht eine Birke, die für den Stellplatz vorhabenbedingt gefällt werden muss. Die Birke fällt nicht unter die Baumschutzverordnung. Am südlichen Plangebietsrand stehen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vier Großbäume (2 Buchen, 1 Linde, 1 Pappel), die – mit Ausnahme der Pappel - unter die Bremische Baumschutzverordnung fallen (s. Anlage zur Begründung). Alle Bäume können aufgrund der Planung erhalten werden. Die weitere Vegetation ist durch Ruderalflur und eine Wiese (ehemaliger Scherrasen) geprägt.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngrundstück mit einem ehemaligen Garten im südlichen Plangebietsteil (WA 2). Aufgrund der Vegetation sind im Plangebiet ubiquitäre Vogelarten wie Amsel, Ringeltaube, Kohlmeise und ähnliches anzutreffen. Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes und die städtisch geprägte Umgebung ist die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens geschützter Vogelarten zwar nicht gänzlich auszuschließen, aber doch als unwahrscheinlich einzustufen. Abgesehen

von einer Birke müssen für das Vorhaben keine Bäume gefällt werden, so dass auch keine Gefährdung von Brutstätten besteht.

(f) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche Schallimmissionen wurden im Kapitel C7 "Immissionsschutz" dargestellt. Es bestehen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Einhaltung der Mittelungspegel tagsüber in Aufenthaltsräumen und nachts in den Schlafräumen und Kinderzimmern können jedoch gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude gewährleistet werden. Dieses gilt auch für die Gartenbereiche, die durch die umgebenden vorhandenen Gebäude abgeschirmt werden, so dass die Lärmsituation in den Außenbereichen vertretbar ist.

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots in Bremen-Hemelingen durch eine Nachverdichtung im städtebaulichen Innenbereich. Das Gebiet ist zudem durch die Bushaltestelle "Christernstraße/Hemelinger Bahnhofstraße" sowie den Bahnhof Hemelingen gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Kompakten Stadt", das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und Erreichbarkeit durch den ÖPNV abzielt.

In Bezug auf eine Nutzung regenerativer Energien begünstigt die Ost-Westausrichtung des Baufeldes im WA 2 die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf dem Hausdach der Reihenhauszeile. Darüber hinaus sollen die Gebäude im „KfW 70“ Standard errichtet werden. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag.

(h) Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange

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

## **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. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, sind die Kosten für die Kampfmittelräumung vom Land Bremen zu tragen.

## 2. Genderprüfung

Die Errichtung der Reihenhauszeile zur Erhöhung des Wohnraumangebots in Heme-lingen richtet sich gleichermaßen an Männer und Frauen. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

### Anlage zur Begründung:

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92

Für Entwurf und Aufstellung:  
BPW baumgart+partner

Bremen,

.....  
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:  
Frau Anna Kowalczyk

.....  
Bremen,

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 92



