

Bremen, 22. Mai 2015

Telefon: 361-10369 (Frau Ahlers)
361-89428 (Herr Eickhoff)
361-4136

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

Vorlage Nr. 18/539 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 93
(Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der
Anna-Stiegler-Straße in Bremen-Kattenturm
(Bearbeitungsstand: 09.04.2015)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die GEWOBA AG Wohnen und Bauen (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, im Bremer Ortsteil Kattenturm entlang der Anna-Stiegler-Straße drei Wohngebäude mit insgesamt rd. 24 Wohneinheiten zu errichten. Diese viergeschossigen Gebäude zählen zum Gebäudetyp "Bremer Punkt", der ein Ergebnis des Wettbewerbs "Ungewöhnlich Wohnen" aus dem Jahre 2011 ist. Mit der Bereitstellung von zwei Drittel der Wohnungen aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau soll Personen mit geringerem Haushaltseinkommen die Möglichkeit geboten werden, in fußläufiger Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Obervieland zu wohnen.

Der im Plangebiet geltende Bebauungsplan 671, rechtsverbindlich seit dem 02.04.1975, setzt für den Vorhabensbereich Reines Wohngebiet und eingeschossige Garagen fest.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 93 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Vorhabens geschaffen werden.

Hierfür ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

B) Lösung

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

C) Petitionen

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 93 ist eine Petition von einem Bürger als Vertreter der Anwohnerinitiative Anna-Klara-Fischer-Straße/Anna-Stiegler-Straße (Az: S 18/370) an den Petitionsausschuss der Bremischen Bürgerschaft gerichtet worden.

Inhalt der Petition

Der Petent und die Anwohner des Plangebietes wenden sich gegen den geplanten Bau dreier „Punkthäuser“ an der Anna-Klara-Fischer-Straße/Anna-Stiegler-Straße sowie die weitere Verdichtung des Stadtteils Kattenturm.

Behandlung der Petition

Der Planentwurf setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest, die sich aus der städtebaulichen Konzeption herleitet und gegenüber der Umgebung eine moderate Verdichtung darstellt. Die geplante Bebauung hält die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 ein.

Infolge der vorgenannten Petition haben sich keine Änderungen in den Planungszielen ergeben. Der Wortlaut der Petition sowie deren Behandlung sind in der Anlage zum Bericht der Deputation enthalten; hierauf wird verwiesen.

Mitteilung an den Petitionsausschuss

Der Petitionsausschuss wurde darüber informiert, dass die in der o.a. Petition vorgebrachten Argumente in das Bauleitplanverfahren einfließen und zusammen mit den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 93 mitgeteilten Schreiben als Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch behandelt werden.

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.

Nur wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind dabei von der Vorhabenträgerin zu tragen. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. Die dafür erforderlichen Mitteln werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktives Wohnraumangebot schaffen. Durch die Herstellung eines Kinderspielplatzes in räumlicher Nähe zur geplanten Wohnbebauung werden insbesondere junge Familien angesprochen. Die Wohnnutzung

richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans 93 erfolgten Planänderungen und -ergänzungen 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 Änderungen und Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planänderungen und -ergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Eigentümerin/Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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 Bebauungsplanes 93 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Anna-Stiegler-Straße in Bremen-Kattenturm (Bearbeitungsstand: 09.04.2015) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 93 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Anna-Stiegler-Straße in Bremen-Kattenturm (Bearbeitungsstand: 09.04.2015).“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Bearbeitungsstand: 09.04.2015)
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 93 (Bearbeitungsstand: 09.04.2015)

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 93 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Anna-Stiegler-Straße in Bremen-Kattenturm (Bearbeitungsstand: 09.04.2015)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93 (Bearbeitungsstand: 09.04.2015) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 08.01.2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93 (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 10. Januar 2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93 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 Vorhaben- und Erschließungsplan 93 ist am 25. September 2014 vom Ortsamt Obervieland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Änderungen der Planungsziele haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung 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 93 hat am 11.08.2014 eine frühzeitige Abstimmung mit relevanten öffentlichen Trägern als frühzeitige Behördenbeteiligung 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 Obervieland sind für den vorhabenbezogenen Bebauungs-

plan 93 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 08.01.2015 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 20.01.2015 bis 20.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Obervieland zur 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 Das Ortsamt Obervieland hat am 11.02.2015 folgenden Beschluss des Beirates Obervieland vom 10.02.2015 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93 mitgeteilt:

11.02.2015

Beschluss

des Beirates Obervieland vom 10. Februar 2015 zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93

(Vorhaben- und Erschließungsplan)

~~-Stand 19.11.2014-~~

Der Beirat stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan bei Erfüllung nachstehender Bedingungen zu:

1. Die Fläche ist wie bisher als „Reines Wohngebiet“ (WR) auszuweisen.
2. Im Erschließungsvertrag ist verbindlich festzuschreiben, dass für die geplanten 22 Wohnungen insgesamt 18 Stellplätze zu errichten sind. Neben den im Plangebiet vorgesehenen 12 Stellplätzen sind östlich der Anna-Stiegler-Straße 6 weitere Stellplätze vorzusehen. Geplante Car-Sharing-Plätze sind hierbei nicht einzurechnen.
3. Zur Erreichung eines größtmöglichen Abstandes zur Anna-Klara-Fischer-Straße sind die Baukörper innerhalb der bebaubaren Flächen so weit als möglich östlich (in Richtung Anna-Stiegler-Straße) zu errichten.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitliche Zustimmung

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

- zu 1. Der Stellungnahme des Beirats soll in diesem Punkt aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden: Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet ist es in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, in den Wohngebäuden auch Räume für z.B. soziale, kulturelle oder gesundheitliche Zwecke unterzubringen. Dies können z.B. eine Tagespflege für ältere Menschen oder Räume für therapeutische Einrichtungen sein. Die Verknüpfung dieser Angebote mit dem Wohnen entspricht dem Leitbild Bremen '20 und der Zielsetzung, kurze Wege zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu schaffen. Die Planung entspricht damit dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege.
- Zu 2. Der Stellungnahme des Beirats soll in diesem Punkt gefolgt werden. Die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, die nach Stellplatzortsgesetz Bremen erforderlichen Stellplätze in einer Anzahl von 17 bis zu 23 Stellplätzen vollständig nachzuweisen. Davon werden jeweils 6 Stellplätze auf den Flurstücken 31/168 und 31/169 hergestellt. Alle weiteren erforderlichen Stellplätze werden auf dem im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Flurstück 31/75 auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Anna-Stiegler-Straße nachgewiesen und mit einer entsprechenden Baulast gesichert.
- Zu 3. Der Stellungnahme des Beirats soll in diesem Punkt gefolgt werden. Die Gebäude werden im Vorhabenplan so weit an die Anna-Stiegler-Straße herangerückt, wie es aus Gründen des Baumschutzes möglich ist.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, die Baufelder aus den vorgenannten Gründen entsprechend zu verkleinern und den Planentwurf im Übrigen unverändert zu belassen.

- 5.2 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen der Planzeichnung 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.

5.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind sechs Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage zu diesem Bericht aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Planentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

6.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen ist der Planentwurf insbesondere infolge von Hinweisen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie folgt geändert bzw. angepasst worden:

- Verkleinerung der Baufelder
- Herausnahme des Leitungsrechts
- Ergänzung eines zur Erhaltung festgesetzten Baums, Herausnahme eines zur Erhaltung festgesetzten Baums
- Änderung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung von "Fuß- und Radweg" in "Fußweg"
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 um deklaratorische Informationen zur bestehenden Lärmbelastung innerhalb des Plangebiets sowie um den Zusatz "durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung)"
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 um deklaratorische Informationen zur bestehenden Lärmbelastung innerhalb des Plangebiets
- Ergänzung von Hinweis Nr. 3 zur Flugsicherung

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 09.04.2015) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen zuzustimmen.

6.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 09.04.2015) zuzustimmen.

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

Da aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen und -ergänzungen nicht betroffen ist.

Die vorgenannten Änderungen/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 Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Eigentümerin/Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

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

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Obervieland wurde diese Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 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 93 für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Anna-Stiegler-Straße in Bremen-Kattenturm (Bearbeitungsstand: 09.04.2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93
(Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Anna-
Stiegler-Straße in Bremen-Kattenturm

(Bearbeitungsstand: 09.04.2015)

A) Plangebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 93 liegt im Stadtteil Oberviel-
land, Ortsteil Kattenturm. Es wird begrenzt durch:

- die Anna-Stiegler-Straße im Norden und Osten sowie
- die Anna-Klara-Fischer-Straße im Westen und Süden.

Das Plangebiet umfasst

- die im Eigentum der GEWOBA AG (Vorhabenträgerin) befindlichen Flurstücke 31/168 und 31/169 und
- das im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen befindliche Flurstück 31/194.

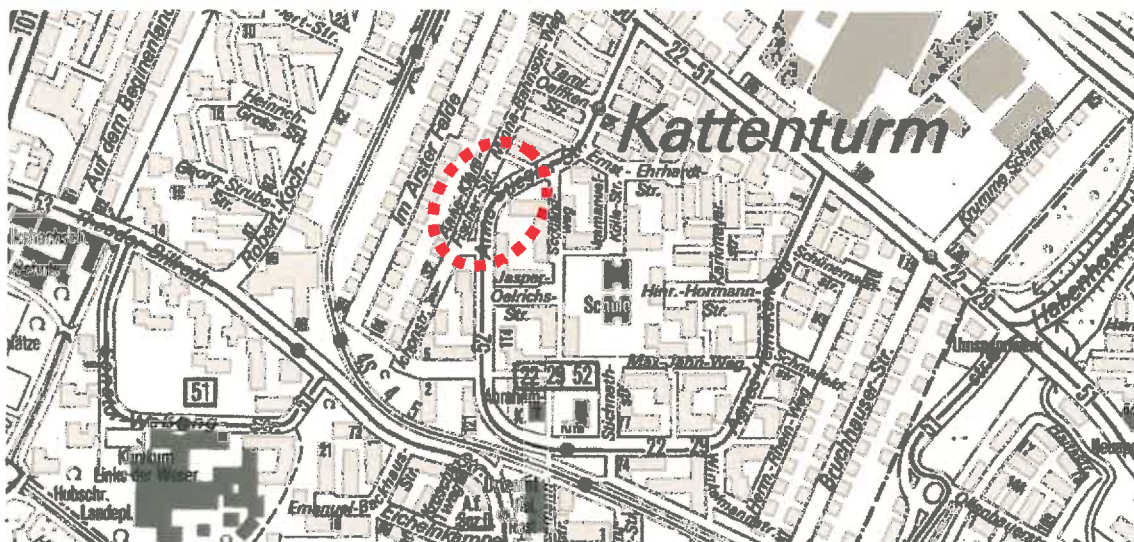


Abb. 1: Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis) in Bremen-Kattenturm (Quelle: Geoinformation Bremen)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Bei dem rd. 3.000 m² großen Plangebiet handelt es sich – mit Ausnahme des städtischen Flurstücks 31/194 – um eine sowohl von der Vorhabenträgerin als auch von Quartiersbewohnern bislang ungenutzte Fläche. Der Großteil des Plangebiets ist unbebaut und wird geprägt durch Grünflächen mit Ruderalvegetation, die von überwiegend jüngerem Baumbestand umrandet sind. Im Bereich des städtischen Flurstücks befinden sich eine Anlage mit neun öffentlichen Parkplätzen sowie ein Fußweg, der ei-

ne Querverbindung zwischen der Anna-Klara-Fischer-Straße und der Anna-Stiegler-Straße herstellt.

Eine versiegelte Fläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets weist auf eine ehemals bauliche Nutzung des Plangebiets hin. Hier befand sich bis in die 1990er Jahre ein Jugendtreff, der nach einem Brand nicht wieder aufgebaut worden ist.

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebiets ist heterogen. Im Osten und Süden ist das Plangebiet umgeben von viergeschossigen Geschosswohnungsbauten der GEWOBA aus den 1960er Jahren. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Garagenhof einer zweigeschossigen Reihenhausbebauung und im Westen an eine eingeschossige Doppelhausbebauung.

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m nord-westlich des Kattenturmer Ortszentrums, in dem Einrichtungen der Nahversorgung angesiedelt sind. Östlich des Plangebiets befinden sich eine Grundschule und Kindergärten. Durch die Bushaltestellen "Anna-Stiegler-Straße" und "Agnes-Heineken-Straße" sowie die Straßenbahnhaltestelle "Kattenturm-Mitte" ist das Plangebiet zudem gut an den ÖPNV angebunden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

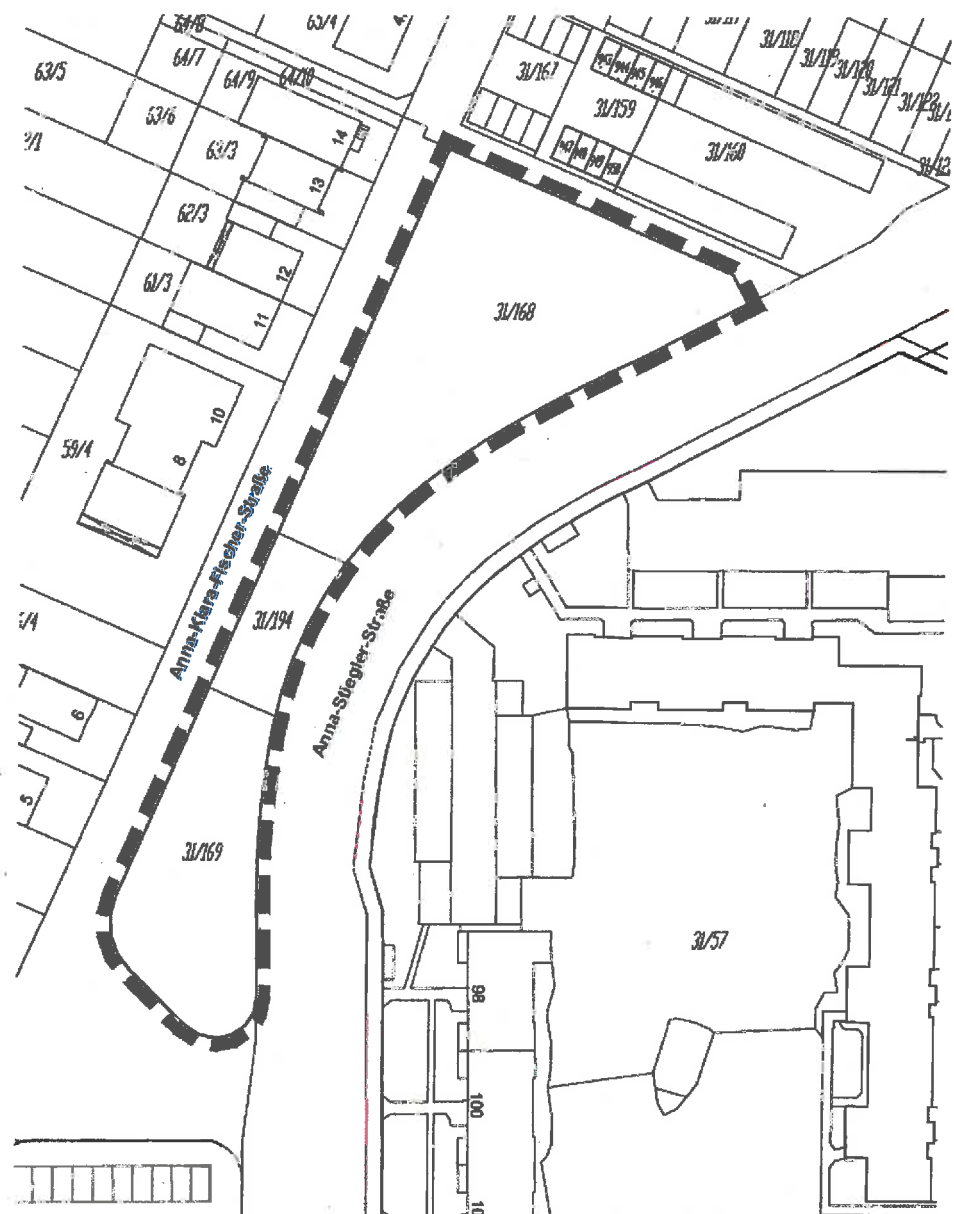


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Geoinformation Bremen)

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet *Wohnbaufläche* dar. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan 93 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans 671 aus dem Jahre 1975, der für den Vorhabenbereich ein Reines Wohngebiet und als bauliche Anlagen eingeschossige Garagen festsetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept der Vorhabenträgerin sieht die Errichtung von drei viergeschossigen Punkthäusern vor, die die bestehenden Geschosswohnungsbauten östlich und südlich des Plangebiets ergänzen. Insgesamt sollen rund 24 Wohnungen entstehen. Mit der Bereitstellung von zwei Drittel der Wohnungen aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau soll Personen mit geringerem Haushaltseinkommen die Möglichkeit geboten werden, in fußläufiger Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Obervieland zu wohnen.

Im Zentrum des Plangebiets ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen, der auch von den Bewohnern der umgebenden Wohngebiete genutzt werden kann. Damit leistet die Planung einen Beitrag zur Vernetzung und Kommunikation zwischen den Anwohnern und den künftigen Bewohnern des Plangebiets. Zwölf der für das Bauvorhaben erforderlichen 17 bis zu 23 Stellplätze sollen in zwei Parktaschen im Plangebiet organisiert werden, die über jeweils eine Zufahrt von der Anna-Klara-Fischer-Straße aus erschlossen werden. Die übrigen für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sollen auf dem im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Flurstück 31/57 nachgewiesen werden. Die im Bereich des Flurstücks der Stadtgemeinde Bremen bestehenden öffentlichen Parkplätze bleiben vollständig erhalten.

Bei dem Gebäudetypus "Bremer Punkt" handelt es sich um ein Ergebnis des Wettbewerbs "Ungewöhnlich Wohnen", den die GEWOBA im Jahr 2011 zusammen mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ausgelobt hat. Ziel des Wettbewerbs war es, innovative Lösungen für ausgewählte Wohnquartiere der 1950er und -60er Jahre zu finden und das bestehende Siedlungsbild durch eine zeitgemäße Fortschreibung weiter zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Planung – im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB – das Ziel, der vermehrten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen nachzukommen.

Mit dem Neubau von insgesamt rund 24 Wohnungen werden folgende weitere Ziele verfolgt:

- Umsetzung einer einheitlichen, architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der Gebäude
- Stärkung des Wohnstandortes durch städtebauliche Aufwertung und qualitätsvolle Innenentwicklung
- Sicherung einer hohen Wohnumfeldqualität
- Umsetzung eines Freiflächenkonzeptes mit Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzepts für die Neubauten

Mit den vorgenannten Zielsetzungen ist die Planung ein Beispiel zur Umsetzung des Leitbilds Bremen '20, in dem in einer Innenentwicklung die Chance gesehen wird, ver-

stärkt innerstädtische Wohnformen zu entwickeln. Mit der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Kattenturm leistet die Planung auch einen Beitrag zur Umsetzung der Wohnungsbaukonzeption Bremen.



Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf mit Freiraumkonzept zum Vorhaben

Da die von der Vorhabenträgerin verfolgte Planung nicht auf Grundlage der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans 671 realisiert werden kann, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 93 erforderlich. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan 671 festgesetzten Garagen sind bis heute nicht realisiert und auch nicht nachgefragt worden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 93 leiten sich aus dem Vorhaben und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage ab. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. In dem Plangebiet ausgeschlossen sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße von rd. 3.000 m² und dem angestrebten Gebietscharakter innerhalb der bestehenden Wohnbebauung nicht mit der Vorhabenplanung vereinbar. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist es allgemein zulässig, in den Wohngebäuden auch Räume für z.B. soziale, kulturelle oder gesundheitliche Zwecke unterzubringen. Dies können z.B. eine Tagespflege für ältere Menschen oder Räume für therapeutische Einrichtungen sein. Die Verknüpfung dieser Angebote mit dem Wohnen entspricht dem Leitbild Bremen '20 und der Zielsetzung, kurze Wege zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu schaffen. Die Planung entspricht damit dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege.

Da im Bebauungsplan 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die sich aus der städtebaulichen Konzeption herleitet und gegenüber der Umgebung eine moderate Verdichtung darstellt, aufgrund der besonderen Lage des Plangebiets zwischen zwei Erschließungsstraßen die gewachsenen Siedlungsstrukturen jedoch nicht beeinträchtigt. Zudem werden noch ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt.

Die Volumenbegrenzung der Baukörper erfolgt über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe und der GRZ. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. Rechnerisch wird in dem Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Obergrenze der GFZ gem. § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von 1,2 bei voller Ausnutzung der Vollgeschosse und der GRZ überschritten. Diese Überschreitung liegt bei bis zu 0,2. Die Überschreitung der Obergrenze für die GFZ ist erforderlich, um die Umsetzung des aus dem Wettbewerb "Ungewöhnlich Wohnen" hervorgegangenen Gebäudetyps "Bremer Punkt" in der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Weise im Plangebiet zu sichern.

Ein Ausgleich für die Überschreitung der GFZ ist durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen mit aufgelockerter, gegliederter Bebauung, die entsprechende Freiräume sichert, sowie durch den geplanten Spielplatz im Zentrum des Plangebiets gegeben. In einer Entfernung von einem bis zwei Kilometern zum Plangebiet befinden sich zudem Naherholungsräume wie der Wolfskuhlenpark oder der Krimpelsee. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die Regulierung der Gebäudehöhen der baulichen Anlagen erfolgt über die Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von

13,5 m. Diese Festsetzungen leiten sich aus dem östlich und südlich des Plangebiets vorhandenen Gebäudebestand mit viergeschossigen Geschossbauten ab, die mit der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet fortgeführt werden.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelpunkt des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Anna-Stiegler-Straße". Die Festsetzung einer Bezugsgröße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für die drei Wohnhäuser.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude und Gebäudeteile kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies in Hinsicht auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.

Zudem darf die Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten (bspw. Fahrstuhlüberfahrten, Rauchentlüftung, Treppenausstiege) sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und zur Wärmerückgewinnung aus der Raumbelüftung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Aufbauten und Anlagen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten müssen.

3. Bauweise, Baugrenzen

Für die Bebauung des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass die Baukörper zu allen Seiten einen Grenzabstand einhalten müssen. Die offene Bauweise leitet sich aus dem Gebäudebestand der näheren Umgebung des Plangebietes her und soll einer zu großen baulichen Verdichtung entgegenwirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die die geplanten Gebäudekörper umfassen. Um die Herstellung von hausnahen Freibereichen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen in dem allgemeinen Wohngebiet um bis zu 3,5 m zugunsten von Terrassen und Balkonen zulässig ist.

4. Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Regelung einer geordneten Stellplatzsituation im Plangebiet und unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Festsetzung von Flächen für einen Spielplatz sichert die Möglichkeit zur Herstellung eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück in räumlicher Nähe zu den Wohngebäuden. Hierdurch wird auch der Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß § 8 der Bremischen Landesbauordnung Rechnung getragen. Gesichert wird hier eine Fläche von rd. 190 qm.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anna-Klara-Fischer-Straße und die Anna-Stiegler-Straße. Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplatzanlagen werden über zwei Zufahrten von der Anna-Klara-Fischer-Straße erschlossen. Dabei können aufgrund des fehlenden Platzes auf dem Baugrundstück nicht alle für das Bauvorhaben erforderlichen 17 bis zu 23 Stellplätze hergerichtet werden. Zwölf der erforderlichen Stellplätze sollen im Plangebiet hergestellt werden. Die

übrigen erforderlichen Stellplätze sollen auf dem im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Flurstück 31/57 nachgewiesen werden.

Im Bereich des städtischen Flurstücks werden die bestehende Parkplatzanlage und die bestehende Fußwegeverbindung durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Anschlüssen an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Wasser, Gas) bereits erschlossen. Es kann in das vorhandene Trennsystem entwässert werden. Eine Versickerung des Regenwassers ist im Plangebiet geologisch nicht möglich.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Relevante Lärmimmissionen aus gewerblichen Nutzungen oder aus Flugverkehr bestehen nicht. Von der Anna-Stiegler-Straße, die östlich an das Plangebiet angrenzt, wirkt Lärm aus Straßenverkehr auf das Plangebiet ein. Gemäß der Lärmkartierung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen werden durch den Straßenverkehr tagsüber im gesamten Plangebiet Lärmwerte von 55-60 dB(A) bzw. entlang der Anna-Stiegler-Straße bis zu 65 dB(A) erreicht. Nachts ist in Teilbereichen des Plangebiets entlang der Anna-Stiegler Straße mit 50-55 dB(A) und im übrigen Plangebiet mit bis zu 50 dB(A) zu rechnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete werden damit sowohl tags als auch nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. Bei der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Insbesondere entlang von Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht immer einhalten. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier zugunsten der Innenentwicklung und baulichen Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche ausgenutzt. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten werden darf. Darüber hinaus ist bei Außenpegeln nachts von ≤ 50 dB(A) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Aufgrund der Schallimmissionen tagsüber von bis zu 65 dB(A) ist zum Schutz hausnaher Freibereiche – bspw. Terrassen oder Balkone – durch bauliche Maßnahmen wie einer entsprechenden Grundrissgestaltung, der Verwendung von lärmabsorbierenden Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass dort der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

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

Von den im Plangebiet bestehenden Bäumen, die unter die Bremer Verordnung zum Schutz der Bäume fallen, können drei Bäume vorhabenbedingt nicht erhalten werden. Dabei handelt es sich um drei Laubbäume (zwei Roteichen und ein Apfelbaum). Die Bäume werden durch das Vorhaben überplant. Der Ausgleich für den Verlust dieser Bäume hat in gleicher Anzahl zu erfolgen. So sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mindestens drei standortgerechte heimische Laubbäume (*Quercus robur*; Eiche, *Tilia cordata*; Winterlinde oder *Carpinus betulus*, Hainbuche) mit jeweils einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang ist in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu messen.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden Laubbäume als zu erhalten festgesetzt. Diese heimischen Laubbäume sind Ortsbildprägend und tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei. Für die festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je abgegangenem Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

10. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.

11. Gestaltungsfestsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung

Für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des Plangebiets wird auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung festgesetzt, dass Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben sind, sofern diese nicht ins Hauptgebäude oder in die Nebenanlagen baulich integriert sind.

12. Kampfmittel, Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt mit der zukünftigen Wohnbebauung und dem geplanten Spielplatz nicht zu erkennen ist.

12. Hinweise

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

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da das geplante Vorhaben der Innenentwicklung dient und es über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist 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 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 93 der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt. Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Artenschutzrechtliche Einschätzung, Niels Dresing, Bremen, August 2014
- Ergänzung zur Artenschutzrechtlichen Einschätzung, Baumbegutachtung auf Fledermausüberwinterungsquartiere, Niels Dresing, Bremen, Februar 2015
- Schattenwurfberechnung, BPW baumgart+partner, Bremen, Oktober 2014
- Baumliste, BTÜB (Biologisch-Technische Überprüfung Baum E.V.), Bremen, August 2013

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

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil Kattenturm und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es wird derzeit geprägt durch eine Grünfläche, die von überwiegend jungem Baumbestand umstanden ist. Im Plangebiet befinden sich zudem innerstädtische Gehölzpflanzungen mit unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern. Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Stellplatzanlage mit neun Stellplätzen, deren Fläche komplett versiegelt ist. Mittig durch das Plangebiet verläuft ein Weg, der ebenfalls versiegelt ist.

Das Landschafts- und Stadtbild wird überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert. Die Landschaftserlebnisfunktion ist durch die vorhandene Wohnbebauung von untergeordneter Bedeutung. Das Vorhaben fügt sich in das vorhandene Landschafts- und Stadtbild ein, indem es die östlich des Plangebiets bestehenden viergeschossigen Geschosswohnungsbauten aufgreift und fortführt.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen im Umfeld geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch das Vorhaben nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

(c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die geplante Bebauung werden ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. gemindert. Die Eingriffe können bei einer zumindest partiellen Rückhaltung des Regenwassers minimiert werden.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt die Geländehöhe des Plangebiets bei ca. 5 mNN.

In einigen Bereichen des Plangebiets kann nach Auskunft des Geologischen Dienstes mit dem Vorliegen von Sandaufhöhungen in einer Mächtigkeit von bis zu 1 m gerechnet werden. Darunter liegen als jüngste geologische Schichten flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone = Auenlehm) vor, die in ihrer Mächtigkeit zwischen 3 m und 4 m variieren; lokal können andere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Baugrunderkennung weist im Plangebiet einen Baugrund mit sehr hoher Setzungsempfindlichkeit aus. Vor einer Bebauung empfiehlt der Geologische Dienst für Bremen daher einen Bodenaustausch, Verdichtungsmaßnahmen oder die Anlage geeigneter Gründungen.

Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwasser-sole wird ab ca. -10 m NN (ab ca. 15 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2011) ergaben freie Grundwasserstände um 2,5 mNN; freie Höchststände sind bei 4 mNN (nur ca. 1 m unter Geländehöhe) zu erwarten. Das Grundwasser steht gespannt unter den holozänen Weichschichten an; das Grundwasser fließt Richtung Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als "schwach betonangreifend" einzustufen (pH: 6,5-7,0; Gesamteisen: 10-20 mg/l; Chloride: 100-250 mg/l; Sulfate 120-160 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 75-100 mg/l. Die Angaben sind der Geochemischen Kartierung Bremen aus dem Jahr 1993 entnommen.

Aufgrund der oberflächennahen Geologie (bindige, undurchlässige Schichten) sowie der gespannten Grundwasserverhältnisse kommt der Geologische Dienst zu dem Schluss, dass eine Regenwasserversickerung im Plangebiet nicht in Frage kommt.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist dagegen hydrogeologisch vor Ort möglich.

(d) Schutzgut Pflanzen

Beim Großteil des Plangebiets handelt es sich um eine Wiese mit Ruderalvegetation, die von relativ jungen Gehölzen umstanden ist. Im übrigen Plangebiet bestehen vor allem innerstädtische Gehölzpflanzungen mit unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern. Zur Realisierung der vorhabenbezogenen Planung ist es nicht vermeidbar, dass mehrere Bäume gefällt werden müssen. Davon fallen drei Bäume unter die Bremer Baumschutzverordnung. Dabei handelt es sich um einen Apfelbaum und zwei Amerikanische Roteichen. Zum Ausgleich werden im Bebauungsplan Ersatzpflanzungen in gleicher Anzahl festgesetzt.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Auf Grundlage einer Ortsbegehung im August 2014 wurde eine artenschutzrechtliche Erstabschätzung erarbeitet, in der die im Plangebiet vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften untersucht wurden. Aufgrund der innerörtlichen Lage und des vergleichsweise jungen Gehölzbestandes sind im Plangebiet nur häufige Vogelarten zu erwarten. Eine Nutzung durch potenziell gefährdete Arten, die in den angrenzenden Flächen vorkommen (beispielsweise der Haussperling), ist voraussichtlich auch noch nach dem Eingriff gegeben. Eine Nutzung des Plangebietes als Quartierlebensraum für Fledermäuse ist unwahrscheinlich. Fledermäuse wurden nicht vorgefunden. Durch einen Eingriff werden wegen des Erhalts vieler Gehölze mögliche Jagdlebensräume wenig bis gar nicht beeinträchtigt.

Die artenschutzrechtliche Erstabschätzung sowie die Ergänzung zur artenschutzrechtlichen Erstabschätzung kommen daher zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange wesentlich beeinträchtigt werden. Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gefällt werden.

(f) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 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 und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung sind vor diesem Hintergrund Schallimmissionen zu berücksichtigen. Da im Plangebiet Immissionen aus Verkehrslärm bestehen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Nachtruhe und einen Schutz von hausnahen Freibereichen zu gewährleisten. Entsprechend wird über eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) ein Mittelungspegel von 55 dB(A) bei hausnahen Freibereichen einzuhalten ist.

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots im Bremer Ortsteil Kattenturm durch die Nutzung einer Brachfläche in einem bereits erschlossenen innerörtlichen Bereich. Das Gebiet ist durch die Bushaltestellen "Anna-Stiegler-Straße" und "Agnes-Heineken-Straße" sowie durch die Straßenbahnhaltestelle "Kattenturm-Mitte" gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Kompakten Stadt", das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine Stadt der kurzen Wege abzielt.

Die Gebäudeplanung verfolgt ein nachhaltiges Konzept, das die Errichtung eines Großteils der Gebäude in Holzrahmenbauweise vorsieht, durch die die energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert werden soll. Die Vorhabenträgerin wird die Gebäude mindestens im Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 70 errichten und verpflichtet sich ferner, die Möglichkeit zu prüfen, die drei Gebäude an das vorhandene Nahwärmenetz anzuschließen. Die Wärmeversorgung für die Fußbodenheizung soll über eine auf dem Flachdach positionierte Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgen, die Warm-

wassererzeugung über dezentrale Durchlauferhitzer, deren Strom von der auf dem Flachdach positionierten Photovoltaikanlage für den Eigenverbrauch erzeugt wird. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Der Bebauungsplan enthält des Weiteren die textliche Festsetzung Nr. 9, die die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, die Dächer so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

(h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. **Finanzielle Auswirkungen**

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

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind dabei von der Vorhabenträgerin zu tragen. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. Die dafür erforderlichen Mitten werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. **Genderprüfung**

Das Vorhaben soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktives Wohnraumangebot schaffen. Durch die Herstellung eines Kinderspielplatzes in räumlicher Nähe zur geplanten Wohnbebauung werden insbesondere junge Familien angesprochen. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung
BPW baumgart+partner
Bremen,

.....
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin
GEWOBA
Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Im Auftrag

Bremen,

.....
Vorsitzende(r)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenbeteiligten im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen in dem Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 3,5 m zugunsten der Herstellung von Terrassen und Balkonen ist zulässig.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fernramme des dem Baugrundstück am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Anna-Stiegler-Strasse".
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Höhenmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude und Gebäudeteile kann alle Ausmaße zugelassen werden, wenn dies in Hinblick auf die städtebauliche Wirkung untergeordnet ist.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmeerzeugung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m ist zulässig. Die Anbauten und Anlagen müssen einem Abstand von 1,5 m zur Gebäudeoberkante des obersten Geschosses einhalten.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.
- Schallschutz
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet ist jeglicher Lärm von Verkehrsmitteln mit Lärmwerten von bis zu 65 dB(A) entlang der Anna-Stiegler-Strasse und bis zu 60 dB(A) in den übrigen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes zu rechnen. Bei Außenpegeln nach § 50 dB(A) ist sicherzustellen, dass in Schallfeld und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallschützende Auskleidung der Fassade) der Mittelpegel von 30 dB(A) bei freier Bodfläche (passives Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nach > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) ist durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. schallschützende Lüftungseinrichtungen) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelpegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
 - Für haarschneefreie Bereiche (bzw. Terrassen, Balkone) ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundflächengestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelpegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - In der Höhe des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens drei standortgerechte heimische Laubbäume (Quercus robur, Eiche, Tilia cordata, Wirtelulme oder Cerepinus betulus, Hainbuche) mit jeweils einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang ist in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu messen.
 - Für die zu erhalten festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangener Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Anlagen zur Außenwahrung von Müllbehältern sind mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben, sofern diese nicht im Hauptgebäude oder in die Nebenanlagen baulich integriert sind.

HINWEISE

- Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen unberührt.
- Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.
- Bei Überschreitung der Höhe von 28,20 m 0, NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. die Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) einzuholen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1980 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
 Planzielsverordnung (PlanZV 90)
 Bremische Landesbauordnung
 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)



Die Planunterlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschränkungen in Übersichtsform mit dem Lageplan darzustellen. Sie sind für den Zweck der Planung ausreichende geodetrische Genauigkeit zu gewährleisten. Der Gebietsstand ist nicht überprüfbar.

Datum: 07.03.2014
 Geschäftsnummer: 14241612
 Bremen, den
 Geodirektion Bremen

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geodirektion Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgewandelt, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. Die Rechte an der Karte sind Eigentum der Geodirektion Bremen (S 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1980 - Brem. GBG S. 313)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - IV Zeit der Vollgeschosse als Höchstmaß Gebäuhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
- BAUWEISE BAUGRENZEN**
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
- MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- zu erhaltenen Bäume

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Fußweg
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Parkplätze
 - Staubbegrenzungsfläche
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - Abgrenzung unerschichteter Zweckbestimmungen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St)
 - Umgrenzung von Flächen für Kinderspielflächen

Freie Hansestadt Bremen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 93
 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der Anna-Stiegler-Straße in Bremen-Kaiterturm

(Bearbeitungsstand: 09.04.2015)

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner
 Stadt- und Regionalplanung
 Osterlohstr. 70-71, 28203 Bremen

Bremen,

Vorhabenträgerin: **GEWOBA**
 Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
 Remberding 27
 28195 Bremen

Bremen,



Übersichtsplan

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

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt Obervieland vom bis öffentlich ausgestellt.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Beschlossenen in der Sitzung des Senats am

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am



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

Planung: Ahlers
 Bearbeitung: Braun, BPW baumgart+partner
 09.04.2015 (A.n.d.A.)
 Verfahren: Eichhoff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 93