

Mitteilung des Senats vom 18. Juli 2006

Vorhaben- und Erschließungsplan 61 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Wohngebiet in Bremen-Vahr für den Bereich Konrad-Adenauer-Allee/Barbarossastraße

(Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 61 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 6. Juli 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. *)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 61 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhaben- und Erschließungsplan 61 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Wohngebiet in Bremen-Vahr für den Bereich Konrad-Adenauer-Allee/Barbarossastraße

(Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 61 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 61 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Vorhaben- und Erschließungsplan 61 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006)“ ist beigefügt.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. April 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 4. Mai 2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

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

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 61 ist am 21. Februar 2006 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 61 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 18. Januar 2006 durchgeführt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.

4. Gleichzeitige Durchführung der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Vahr gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplanes 61 durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. April 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 61 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 15. Mai bis 15. Juni 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Schwachhausen/Vahr 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 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

5.1.1 Die Handelskammer Bremen hat Folgendes mitgeteilt:

„Seitens der Handelskammer Bremen bestehen grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der Entwürfe des o. g. Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. der o. g. Flächennutzungsplanänderung.

Die Handelskammer hält allerdings die Einrichtung eines Zweirichtungsverkehrs in der Konrad-Adenauer-Allee für sinnvoll. Dies sollte im Gesamtzusammenhang zumindest noch einmal ernsthaft geprüft werden.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Verkehrsführung auf der Konrad-Adenauer-Allee ist in einem umfassenden Kontext zu sehen und steht nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan.

Das neue Planungsrecht ermöglicht den Bau von rund 70 Wohneinheiten. Damit ist keine Größenordnung erreicht, die grundsätzliche Überlegungen zur Verkehrsführung erfordern.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

5.1.2 Die swb Netze GmbH & Co. KG hat Folgendes mitgeteilt:

„In Beantwortung Ihres Schreibens vom 8. Mai 2006 teilen wir mit, dass unsererseits gegen die geplanten Maßnahmen grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Nach vorliegendem Planwerk befinden sich in dem Einmündungsbereich der Barbarossastraße in die neue öffentliche Straße diverse Versorgungsleitungen sowie 1-KV-Freileitungen der swb Netze GmbH & Co. KG.

Einspruch erheben wir allerdings gegen die zehn neu geplanten Baumstandorte in der öffentlichen Grünanlage, da sich in diesem Bereich eine Fernwärmeleitung befindet. Bei Aufstellung von Straßenausbauplänen ist ein Sicherheitsabstand von ca. 2 m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung vorzusehen. Dies gilt auch für bestehende Leitungen. Ein Überpflanzen unserer Versorgungsleitungen mit Bäumen wird von uns abgelehnt und ist unzulässig. In diesem Zusammenhang findet die „Vereinbarung über Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen im Bereich öffentlicher Straßen und Plätze“ vom 30. August/1. September 1988 Anwendung.

In der Ausbauphase sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, unsere Leitungssysteme in ihrer jetzigen Lage und im schadfreien Zustand zu belassen, eine Überbauung jeglicher Art unserer Versorgungsanlagen ist unzulässig. Bei Überfahren unserer Leitungen bei Einsatz von schweren Baufahrzeugen ist die Lage der Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen ordnungsgemäß zu sichern und schadfrei zu halten. In dem Bereich muss gegebenenfalls eine schwerlasttaugliche Überfahrt hergestellt werden. Bei Änderung von Geländehöhen sind Straßenkappen und ähnliche Bauelemente dem endgültigen Oberflächenniveau ordnungsgemäß anzupassen.

Der Auftraggeber hat sicherzustellen, dass der bauausführende Auftragnehmer die Beschaffung des kompletten Planwerks aller unserer Versorgungseinrichtungen inklusive Hausanschlussleitungen aller Gewerke zeitnah zur Bauausführung bei unserer Netzauskunft tätigt. Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der swb Netze GmbH & Co. KG sind zu beachten und einzuhalten.

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan setzt lediglich Flächen fest, in denen Baumpflanzungen vorgenommen werden sollen. Die Flächen sind ausreichend breit um die geforderten Abstände zu den Leitungen einhalten zu können. Konkretes regelt die spätere Ausbauplanung.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

5.1.3 Der NABU, Landesverband Bremen e. V., hat Folgendes mitgeteilt:

„Für den genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan machen wir folgenden Vorschlag:

In den textlichen Festsetzungen werden unter 4. die Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Unter b) und c) sind Baum- bzw. Heckenpflanzungen vorgeschrieben, jedoch nicht näher die zu pflanzenden Arten genannt. Hier bitten wir um die Ergänzung ‚standortheimische‘ Laubbäume und Hecken.

Unter C) Planinhalt, Nr. 10, Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich wird ein ‚Ausbau des Grünzuges‘ genannt. Was verstehen Sie darunter? Soll hier ein gepflegter Park mit fremdländischen Gehölzen angelegt werden? Wenn die Maßnahme zum ökologischen Ausgleich dienen soll, dürfen nur extensive Nutzungen mit standortheimischen Pflanzenarten entstehen, die dann aber auch u. a. konkret beschrieben werden sollten.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

In der Anlage zur Begründung (D 3) sind die Gehölzarten grundsätzlich bereits vorgegeben.

Danach sind in Teilbereichen einheimische Siedlungsgehölze vorgesehen sowie auf den Grundstücken Ziergebüsch und Hecken aus überwiegend einheimischen Gehölzarten. Die verbleibenden Anpflanzungen

in den Straßenräumen sowie im Grünzug werden in den erforderlichen Ausbauplänen festgelegt. Auch hier ist beabsichtigt, einheimische Arten zu pflanzen. Darüber hinaus ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass im Grünzug (Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen) standortgerechte Anpflanzungen vorzunehmen sind, um eine möglichst effiziente ökologische Ausgleichsfunktion zu erreichen.

Weitere Regelungen zu Pflanzenarten im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nicht erforderlich.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

- 5.1.4 Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und Änderungen 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 ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Äußerung der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6. Änderungen des Planentwurfes und Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

- 6.1 Planänderungen

- Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 61 reduziert sich geringfügig um den öffentlichen Geh- und Radweg an der Konrad-Adenauer-Allee im Süden des Planbereichs.
- Die textliche Festsetzung Nr. 3 ist in Absprache mit dem Gesundheitsamt präzisiert worden. Danach sind bei Überschreitungen bestimmter Außenpegel besondere Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) vorzusehen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird auf zwei Punkte verkürzt, die übrigen Punkte werden unter der neuen textlichen Festsetzung Nr. 5 (Minderungsmaßnahmen) zusammengefasst.
- Um den Vorhabenbezug abschließend darzustellen, wurde die neue textliche Festsetzung Nr. 6 aufgenommen

Die oben genannten Planänderungen sind in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 61 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) eingeflossen.

- 6.2 Änderungen in der Begründung

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen wurde die Begründung wie folgt ergänzt:

- Der Abschnitt B) 1. (Entwicklung und Zustand) wurde um Angaben zum öffentlichen Personennahverkehr ergänzt.
- Unter Abschnitt C) 6. (Verkehrsflächen) wurden die Ausführungen zur öffentlichen Straße geringfügig neu formuliert.
- Der Abschnitt C) 10. (Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich sowie Minderungsmaßnahmen) wurde konkretisiert.
- Unter Abschnitt C) 11. (Durchführungsvertrag) wurden die Regelungsinhalte um die Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes ergänzt.
- Der Umweltbericht wurde zur Klarstellung um Aussagen zur Biotop-/Ökotopfunktion, Luft/Klima und Landschaftsbild (siehe Abschnitt D) 2. a)) ergänzt; die Tabelle 3 (Kompensationsmaßnahmen) wurde gestrichen.

Die vorgenannten Änderungen sind in die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 61 (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) eingeflossen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 61 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange. Die Vorhabenträgerin hat den Planänderungen zugestimmt.

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

8. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 61

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

9. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Vahr hat im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Stellungnahme abgegeben.

Dem Ortsamt Schwachhausen/Vahr wurde die 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 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 61 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Wohngebiet in Bremen-Vahr für den Bereich Konrad-Adenauer-Allee/Barbarossastraße (Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Städtebauliche Daten zum Vorhaben- und Erschließungsplan 61

Stand: 26. Juni 2006

I. Allgemeine Flächenbilanz		ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes		2,39	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche		0	
		ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon		2,39	100
a) Baugebietsflächen (Netto)		1,72	72
b) Verkehrsflächen	öffentlich	0,14	5,8
	privat	0,2	8,4
c) Grünflächen	öffentlich	0,15	6,3
	privat	0,18	7,5
d) Ausgleichsflächen	intern		
	extern		
e) sonstige Flächen (z.B. Versorgungsflächen, Gemeinbedarfsflächen)			

II. Baugebiete		ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon		1,72	100
a) Wohnbauflächen (WR/WA)		1,72	100
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)		0	0
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)		0	0
d) Sonderbauflächen		0	0

III. Wohnungsbaupotentiale		Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in		74	100
a) Einzelhäusern		0	0
b) Doppelhäusern		0	0
c) Reihenhäusern		44	59,5
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)		30	40,5
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)		74/ 2,39= 31WE/ha	
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt		0	
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)		2,4x31x2,39= 178	

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 61 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Wohngebiet in Bremen-Vahr für den Bereich Konrad-Adenauer-Allee/Barbarossastraße

(Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt in Bremen, Stadtteil Vahr, Ortsteil Gartenstadt Vahr. Es wird im Wesentlichen im Nordwesten von der Wohnbebauung der Barbarossa-Straße und im Südosten von der Sportanlage an der Konrad-Adenauer-Allee begrenzt.

An der nordöstlichen Seite verläuft ein Grünzug, hinter dem die Grundstücke der Wohnbebauung der Sangerhauser Straße liegen.

Im Südwesten wird das Gebiet durch die Konrad-Adenauer-Allee begrenzt.

Begrenzungen:

Im Nordosten: öffentliche Grünfläche (Grünzug). Teil der Planung „Grünes Netz Bremen“ des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr.

Im Südosten: die Sportplätze der Bezirkssportanlage Vahr.

Im Südwesten: die Konrad-Adenauer-Allee; die Flurstücke 8/334; 333; 332; 1/ bis 3/331 und 1/ bis 2/322.

Im Nordwesten: die Barbarossa-Straße; Flurstücke 37/, 31/, 30/, 29/, 28/, 15/, 3/313 der Wohnbebauung an der Barbarossa-Straße.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist zurzeit eine ungenutzte Brachfläche, auf der zahlreiche Gehölze und einige Bäume gewachsen sind. Das Grundstück ist frei von Bebauung. Im nördlichen und südlichen Teil der Fläche finden sich Ablagerungen von Gartenabfällen und Müll. Entlang der Grenze zu den Sportplätzen und den Grundstücken an der Sangerhauser Straße sind unbefestigte „Trampelpfade“ entstanden.

Nordöstlich grenzt eine bisher nicht ausgebaute öffentliche Grünanlage an das Plangebiet. Dahinter schließt sich die Wohnbebauung der Sangerhauser Straße mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern an.

Die südöstliche Seite des Plangebiets grenzt an die Bezirkssportanlage, die in diesem Bereich mit drei Spiel- und Trainingsplätzen für Fußball genutzt wird. Die Sportanlage ist in diesem Bereich ansonsten ohne Bebauung.

Die südwestlich angrenzenden Grundstücke sind Brachflächen ohne Bebauung, Grundstücke mit Kleingärten und ein gewerblich genutztes Grundstück mit einem dreigeschossigen Bürogebäude.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung der Barbarossastraße mit eingeschossigen Reihenhäusern sowie zwei dazu gehörenden Garagenhöfen an.

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle Bremen „Barbarossastraße“ erschlossen, die von den Straßenbahnlinien 1 und 15 angefahren wird. Diese Linien verbinden das Gebiet direkt mit dem Bremer Stadtzentrum.

2. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan 874, rechtskräftig seit dem 20. Februar 1976. Festgesetzt ist „öffentliche Grünanlage (Wanderweg)“ und „öffentlicher Sportplatz (Bezirkssportanlage)“.

Der Flächennutzungsplan Bremen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juni 2001 stellt Grünfläche (Sportanlage) dar. Er wird derzeit im Parallelverfahren geändert.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Das Plangebiet ist bisher als Erweiterungsfläche für die Bezirkssportanlage vorgehalten worden. Die schon seit längerer Zeit anhaltenden Entwicklungen im Schul- und Sportbereich haben jedoch gezeigt, dass eine Erweiterung der Sportflächen an dieser Stelle auch in Zukunft nicht notwendig wird. Der Bedarf an innerstädtischem Wohnraum und die umliegende Wohnbebauung der Barbarossastraße und der Sangerhauser Straße legen die Nutzung als Wohngebiet nahe. Vorgesehen sind überwiegend Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise und einem Staffelgeschoss sowie ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus an der Konrad-Adenauer-Allee.

Darüber hinaus soll der bisher ungestaltete Grünzug am Nordrand des Plangebietes, der Teil des „Grünen Netzes“ in Bremen ist, im Zusammenhang mit dem Neubau des Wohngebietes, ausgebaut werden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünanlage und Sportfläche wird aufgehoben. In Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete wird eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Bedingt durch den hohen Anteil an privaten Erschließungsflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) unter Ausnutzung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgelegt. Dadurch wird neben den Flächen für die Errichtung der Gebäude auch die Errichtung der erforderlichen Verkehrsflächen (private Straße, Wendepplatz) sowie der Carports und Nebenanlagen ermöglicht.

Die Gebäudehöhen werden durch Traufhöhen sowie Gebäudeoberkanten begrenzt. Bezogen auf die in der Anlage beigefügte Planung entspricht dieses Maß einer Festlegung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Traufhöhen für die Reihenhäuser liegen bei maximal 9,00 m, die Gebäudeoberkanten (First) bei 9,50 m, für das Mehrfamilienhaus bei 13,50 m bzw. bei 14,25 m. Mit diesen Festsetzungen werden geringfügige Abweichungen der Staffelgeschosse ermöglicht, die teilweise der Definition eines Vollgeschosses entsprechen.

Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der GRZ und der Traufhöhen/Gebäudeoberkanten gemäß den Regelungen des § 16 BauNVO ausreichend bestimmt ist.

3. Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen ergeben sich somit aus der Vorgabe der Baufensterzuschnitte. Für die zweigeschossige Bebauung wird die Festlegung um den Zusatz „nur Hausgruppen“ ergänzt. Dadurch wird dem gewünschten Planungsziel, der Entwicklung einer Reihenhausbauung, Rechnung getragen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche im Südwesten des Plangebiets orientiert sich an den im Geschosswohnungsbau üblichen Abmessungen zur Gebäudetiefe. Die Ausrichtung erfolgt begleitend zur Konrad-Adenauer-Allee.

Die überbaubaren Flächen der Reihenhäuser nehmen Bezug zur Wohnbebauung der Barbarossastraße. Die Baufenster sind für Reihenhäuser mit relativ geringer Tiefe und etwas breiteren Haustypen als üblich angelegt.

Entlang der internen, privaten Erschließungsstrasse wird zur Gewährleistung der Gebäudeflucht eine Baulinie festgelegt. Städtebaulich störende nachträgliche straßenseitige Ausbauten werden somit verhindert.

Die übrigen Abgrenzungen erfolgen durch Baugrenzen. Zur Verringerung der Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung der Barbarossastraße, sind die Baugrenzen über das Maß der erforderlichen Abstandstiefen um ca. 1,00 m auf eine Gesamttiefe von 4,00 m erweitert festgesetzt.

Die Ausrichtung aller Baufenster ermöglicht die Anlage der Wohnräume sowie der Gärten, Balkone und Terrassen im Süden und unterstützt die geplante Ausrüstung der Häuser mit Solarenergieanlagen.

5. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Entlang des Grünzuges sowie am Beginn der öffentlichen Erschließungsstraße sind private Stellplatzflächen sowie Flächen für Nebenanlagen (z. B. Abstellräume) für die Reihenhausbauung festgesetzt. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße und in deren weiterem Verlauf erhalten die Reihenhaushausgrundstücke zusätzliche Carports und Abstellräume an den hinteren Grundstücksgrenzen. Insgesamt sind für 44 Reihenhäuser 52 Carports geplant. Zur Vermeidung unkontrollierter Ausweitungen von Nebenanlagen sind in den rückwärtigen Bereichen der Gärten der übrigen Reihenhäuser ebenfalls Flächen für Nebenanlagen festgesetzt; die Flächen dienen dem Bau von Abstellräumen (Gartenhäusern) die vom Vorhabenträger mit erstellt werden.

Auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen entsprechend unzulässig.

Die Stellplätze und Nebenanlagen für das Mehrfamilienhaus sind im Tiefgeschoss untergebracht und werden von der öffentlichen Erschließungsstraße über eine Rampe an der Nordwestseite des Gebäudes erschlossen. Die Aufstellflächen für Müllgefäße sind in Form von begrünten Stellflächen an den Zuwegungen der Eingänge geplant.

6. Verkehrsflächen

Die Haupteinschließung erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße als Anbindung an die Barbarossastraße im südlichen Teil des Plangebietes. Die öffentliche Erschließung endet mit einem Wendebereich, die restliche Erschließung erfolgt über private Erschließungsflächen.

Die öffentliche Straße wird im Trennprinzip erstellt und erhält neben einem beidseitigen Gehweg einen durchgehenden Parkstreifen mit Baumpflanzungen auf der Südseite.

Die zentrale private Erschließungsachse erhält eine markante mittlere Baumreihe und beidseitig verlaufende Fahrbahnen von 3,0 m Breite. Am nördlichen Ende schließt sich ein Quartiersplatz mit Baumpflanzungen an, der gleichzeitig als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge dient. Von hier aus werden auch die befestigten Carport-Zufahrten erschlossen.

Die notwendigen Besucherparkplätze werden entlang der öffentlichen Straße und zwischen den Baumpflanzungen der Privatstraße untergebracht.

7. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme, Strom und Wasser erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen Stadtwerke Bremen AG. Die erforderlichen Leitungsnetze und Anschlüsse werden in gesonderten Verträgen mit dem EVU geregelt.

Die Abwässer werden über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz in den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Barbarossastraße und in einen Vorfluter an der Konrad-Adenauer-Allee eingeleitet. Die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend. Für die Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter der Konrad-Adenauer-Allee ist die Sicherung von Leitungsrechten für die Anlieger, über die weiterhin bestehende Fläche der Bezirkssportanlage, entsprechend den Festsetzungen des B-Plans geplant.

Die Einzelheiten werden in gesonderten Erschließungsverträgen vereinbart.

Die Müllentsorgung ist durch die entsprechend ausgebaute öffentliche und private Erschließung sowie ausreichend große Wendemöglichkeiten für alle Gebäude gewährleistet.

Die Versorgung mit Löschwasser sowie die Herstellung und Freihaltung der Rettungswege erfolgt entsprechend den Forderungen der Bremer LBO und in Abstimmung mit dem zuständigen Träger der Feuerwehr Bremen.

8. Grünflächen

Die im Nordosten gelegene öffentliche Grünfläche wird im Rahmen der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ausgebaut.

Innerhalb des Gebietes sind private Grünflächen im Bereich der Carportanlagen, sowie auf dem in die Bezirkssportanlage hineinreichenden Grundstücksteil geplant. Die Flächen werden durch Bäume, Hecken und Sträucher begrünt. Auf der größeren privaten Grünfläche an der Sportanlage sollen darüber hinaus Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

Ergänzende Einzelheiten sind den Ausführungen des Kapitels D „Umweltbericht“ zu entnehmen.

9. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die verkehrlichen Immissionen der tangierenden Straßen und der nahen Bundesbahnstrecke sowie Sportlärm der Bezirkssportanlage ein.

Ein Lärmgutachten (Schalltechnisches Gutachten vom Büro Nave vom 18. März 2006) kommt zu dem Ergebnis, dass aus den Verkehrslärmbelastungen (untersucht wurde der Verkehr der Konrad-Adenauer-Allee, einschließlich der Straßenbahn und der Bahnverkehr der DB-Strecke) keine aktiven Maßnahmen für die geplante Wohnbebauung erforderlich sind. Die empfohlenen Innenraumpegel für Wohn- und Schlafräume werden unter Berücksichtigung der geplanten Baukonstruktion eingehalten. Für die Fensterkonstruktionen wurde die Schallschutzklasse SSK 2 ermittelt, was einer üblichen Fensterkonstruktion mit Isolierverglasung entspricht. In Teilbereichen, insbesondere an der Vorderseite des Mehrfamilienhauses müssen zusätzliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungen) vorgesehen werden, um eine ausreichende Nachtruhe zu gewährleisten.

Für die Belastungen aus Sportlärm wurden auf der Grundlage der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSCHV) Überschreitungen der Richtwerte in den abendlichen Ruhezeiten an Werktagen und den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen in der Mittagszeit ermittelt. Angenommen wurde eine Nutzung durch Trainings- und Spielbetrieb.

Die Stadt hat sich verpflichtet in den abendlichen Ruhezeiten an Werktagen und den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen in der Mittagszeit die Bezirkssportanlage nicht zu nutzen. Hierzu liegt die amtliche Stellungnahme vor.

Danach sind auch aus der Lärmimmission der Bezirkssportanlage keine schädigenden Einflüsse für die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet zu erwarten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Die Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die allgemeine Festsetzung zur Einhaltung der Mittelungspegel für zu Wohnzwecken dienender Aufenthaltsräume von 35 dB(A) zur Tagzeit und 30 dB(A) zur Nachtzeit (auch bei Belüftung) aufgenommen.

10. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich sowie Minderungsmaßnahmen

Die Bebauung des Geländes stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar, der auszugleichen ist.

Der Bebauungsplan setzt daher Maßnahmen fest, die die negativen ökologischen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringern oder vermeiden sollen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um den Ausbau des Grünzuges (Baumpflanzungen) und die Neuanpflanzung von Bäumen. Der Grünzug ist dabei über das Baugebiet hinaus in östlicher Richtung vollständig auszubauen (Ausgleichsmaßnahmen). Darüber hinaus sollen die Einfriedungen der Baugrundstücke durch Hecken erfolgen und die Carportanlagen eingegrünt werden. Wege in Grünanlagen sollen in wassergebundener

Decke ausgeführt werden und das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen im Baugebiet verbleiben oder verzögert der Vorflut zugeführt werden (Minderungsmaßnahmen). Näheres zu den Ausgleichsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

11. Durchführungsvertrag

Zwischen der Freien Hansestadt Bremen und dem Vorhabenträger wird in Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag mit folgenden wesentlichen Regelungsinhalten geschlossen.

- Bauverpflichtung des Vorhabenträgers,
- Erschließungsverpflichtung des Vorhabenträgers,
- Fristen zur Durchführung,
- Regelungen zu den Kosten der Maßnahme,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Absichtserklärung über die Realisierung von solarer Nahwärmeversorgung,
- Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielplatzes.

Der Vorhabenträger übernimmt auf der Grundlage des Durchführungsvertrags und des Vorhaben- und Erschließungsplans die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten, innerhalb eines festgesetzten Zeitraums, einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen.

D) Umweltbericht

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

- Bestandsaufnahme und Realnutzungskartierung sowie das Aufmaß und Höhennivellement, Borstel und Horst vom 22. Dezember 2005, ergänzt am 30. Januar 2006,
- städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Ziegler und Kauert,
- Bebauungsplan 874 vom 20. Februar 1976,
- planerische Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan 61 des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr,
- „Grünes Netz Bremen“ des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr, 2003,
- bodentechnische Untersuchung „28329 Bremen, Konrad-Adenauer-Allee/Barbarossastraße“ durch Ingenieurbüro Jagau vom 9. Januar 2006,
- ergänzende „Organoleptische Beurteilung“ durch Ingenieurbüro Jagau vom 10. Februar 2006.

1. Inhalte und Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes 61 sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Planverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft)

Die Bewertung der Schutzgüter und ihre Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Bestandsbewertung

Biotop-/Ökotopfunktion

Grundlage der Bestandsbewertung ist die im Oktober 2005 durchgeführte Erfassung und Bewertung der Bestandsaufnahme und Realnutzungskartierung. Diese beziehen sich auf die vorgefundene Vegetation (insbesondere der Baum- und Strauchschicht).

Der Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes 61 ist im Wesentlichen geprägt durch die für aufgelassene Grundstücke typische rudimentäre Nutzung im Zusammenspiel mit Ablagerungen von Gartenabfällen durch die Bewohner der umliegenden Quartiere. Im nördlichen Bereich finden sich Rasenflächen mit spontanem Bewuchs aus Sträuchern, Gehölzen sowie Brombeergebüschen. Gesäumt wird der Bereich durch Eingrünungsbepflanzungen des Sportplatzes mit hohen Zaunanlagen (Ballfangzäune) und bestehende Ziergärten.

Der südliche Bereich ist großflächig mit Bäumen und Brombeergebüschen bewachsen. Der Gehölzbestand ist insgesamt als überwiegend jung anzusehen.

Das Gelände ist teilweise versiegelt und wird als Ablagerungsort für Gartenabfälle und Bodenabraum (siehe Bodengutachten Jagau: Im Osten des Gebietes großflächige Sandaufschüttungen von bis zu 2,5 m Höhe) genutzt und ist von unterschiedlichen Biotoptypen niederer Wertung geprägt. Mehrere Trampelpfade queren das Gebiet.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hat folgenden Baumbestand aufzuweisen:

- Im offenen nördlichen Bereich stehen vereinzelt vor allem Eichen und Rosskastanien.
- Eine Baumreihe aus Birken verläuft im Osten entlang eines Teilabschnitts der Zaunanlage.
- In den Gehölzpflanzungen im südlichen Bereich herrschen überwiegend Weiden, Birken und Obstgehölze vor, vereinzelt finden sich nicht standortgerechte Arten wie Fichten und Kiefern.

Gemäß der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (BremBSchV) vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647), zuletzt geändert durch Verordnung zur Veränderung der Baumschutzverordnung vom 30. September 2004 (Brem.GBl. S. 476) sind folgende Laubbäume im Vorhabengebiet geschützte Bäume:

- eine Rosskastanie im südöstlichen Bereich,
- eine Eiche, dreistämmig im südöstlichen Bereich.

Die genauen Standorte der nach Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume im Vorhabengebiet sind in der beigefügten Baumbestandskarte (Anlage D 1) dargestellt.

Im Vorhabengebiet sind bedeutsame Vorkommen an Brutvögeln (z. B. Gartenrotschwanz) zu erwarten. Zum Schutz der vorkommenden Brutvögel sind Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Biotische Ertragsfunktion

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Landschaftseinheit des Blocklandes. Unter humosen Deckschichten finden sich ausgetrocknete Auelehm- und Schluffauflagen – teilweise auf gering mächtigen Sandschichten – unter denen sich organischer Klei mit eingelagerten Torf- und Muddeschichten befindet (siehe Bodengutachten Jagau).

Die Böden des Untersuchungsgebietes lassen sich somit laut Landschaftsprogramm Bremen den Moormarschen oder Gleyen zuordnen. Bei diesen ist von einer geringen bis mittleren natürlichen Ertragsfä-

higkeit auszugehen. Hinzu kommen Störungen des natürlichen Bodenaufbaus durch anthropogene Einflüsse.

Die biotische Ertragsfunktion der Böden ist als gering bis mittel anzusehen.

Wasserschutzfunktion

Der Grundwasserhorizont findet sich ca. 3,9 m unter Gelände. Grundwasserführend sind die unter dem Klei anstehenden pleistozänen Sande und Kiese (so genannte Wesersande). In den sandigen Deckschichten wurde bei Bohrungen „ein nahezu durchgehender Schichtenwasserstand über dem wenig wasserdurchlässigen Klei angetroffen.“ (Jagau, S. 6). Aufgrund des Vorkommens dieser undurchlässigen Schicht ist davon auszugehen, dass es zu keiner nennenswerten Grundwasserneubildung kommt.

Eine besondere Grundwasserschutzfunktion liegt nicht vor.

Luft und Klima

Der Planbereich stellt eine kleinklimatisch wirksame Vegetationsfläche im Siedlungsbereich mit besonderer Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichsfunktion dar („Erfassung und Bewertung des ökologischen Bestandes der Freien Hansestadt Bremen“, Karte 6 [ILN 2000]). Aufgrund der intensiven Durchgrünung des Baugebietes sind allerdings besondere Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Landschaftsbild/Erholungsfunktion

Die Landschaftserlebnisfunktion ist gering, da die Fläche bereits erheblich durch Ablagerungen von Gartenabfällen und durch Trampelpfade geprägt ist. Darüber hinaus verhindert die vorhandene Vegetation, die wesentlich aus Brombeergebüsch besteht, eine „normale“ Sukzession. Auch die vorhandenen Bäume werden sich nicht zu einem stattlichen Altbaumbestand entwickeln, da sie sich vor allem (Ausnahme sind die Eichen und Rosskastanien) aus nicht alterungsfähigen Gehölzen zusammensetzen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für das Vorhabengebiet besteht bereits der Bebauungsplan 874 vom 20. Februar 1976. Dieser Plan legt für das Gebiet Nutzungen als „öffentliche Grünfläche“ sowie als „öffentlichen Sportplatz“ fest.

Bei der Feststellung des erforderlichen Ausgleichs sind somit lediglich die festgelegten Nutzungen des B-Plans auszugleichen. Die zugrunde gelegten Flächen des Bebauungsplans sind in Anlage D 2 dargestellt.

In der Anlage D 3 sind die Biotoptypenflächen nach Umsetzung des Vorhabens dargestellt.

In der folgenden Tabelle werden die Biotoptypen und ihre Wertigkeit auf den betroffenen Flächen vor und nach der Realisierung des geplanten Vorhabens gegenübergestellt. Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Tabelle 1: Biotop- und Ökotoptypen-Bestand

	Fläche (ha)	Wertstufe	Flächenäquivalent (Fläche x Wertstufe)
Grünanlagen der Siedlungsbiotope			
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	0,7	2	1,4
Sportplatz (PSP)	1,7	1	1,7
			3,10

Tabelle 2: Biotop- und Ökotoptfunktion nach Realisierung der Planung auf der Bewertungsfläche

	Fläche (ha)	Wertstufe	Flächen- äquivalent (Fläche x Wertstufe)
Grünanlagen der Siedlungsbiotope			
Extensivrasen (GRE)	0,28	2	0,56
Siedlungsgehölz, einheimische Arten (HSE)	0,08	3	0,24
Einzelbäume (HE), 52 Stück, (Radius 5 m)	0,26	2,5	0,65
Einzelbäume (HE), 11 Stück, (Radius 2,75 m)	0,03	2,5	0,07
Ziergebüsch aus überwiegend ein- heimischen Gehölzarten (BZE)	0,10	2	0,20
Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	0,88	1,5	1,32
Gebäude, Verkehrs- und Industrie- flächen			
Sonstiges Dach (TDX)	0,51	V	0
Fläche mit wassergebundener Decke (TFW)	0,05	1	0,05
Fläche mit Ziegel-/Betonstein- pflaster (TFZ)	0,17	V	0
Flächen mit Beton- und Asphalt- decken	0,04	V	0
			3,09

Aus der Gegenüberstellung Bestand und des zu erwartenden Zustandes nach der Realisierung der Planung ergibt sich auf der Bewertungsfläche (2,4 ha) ein nicht ausgeglichenes Flächenäquivalent von 0,01 FÄQ. Dieses Flächenäquivalent ist zu kompensieren, soweit durch Vermeidungsmaßnahmen und Minderungsmaßnahmen im Vorhabengebiet nicht schon eine Verringerung des Eingriffs eintritt.

Vermeidungsmaßnahmen

Vegetation/Biotope

- Eine dreistämmige Eiche im südöstlichen Bereich wie er in Anlage D 1 (Karten-Blatt Nr. D 1/Baumschutz nach BremenBSchV) dargestellt ist, wird im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Erhalt festgelegt. Baumschutzmaßnahmen mit Schutzzäunen (mindestens 4 x 4 m) während der Bauphasen sind durchzuführen.
- Die geschützte, jedoch zu fällende Rosskastanie, für die eine Befreiung von der Baumschutzsatzung beantragt wird, wird durch die 63 Baumneupflanzungen im Planungsgebiet ersetzt.
- Vom weiteren Baumbestand sollen ebenfalls Teile erhalten bleiben und in die Planung integriert werden. Es sind dies vor allem Bäume entlang des zukünftigen Spielplatzes im Südosten sowie auf der Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses und in den Gärten der Reihenhäuser.

Wasser/Boden

- Das anfallende Oberflächenwasser des neuen Wohngebietes wird entweder einem Rigolen/Schotterkörper oder einem getrennten Regenwasserrückstaukanal – innerhalb des Planungsgebietes – zugeführt. Eine Einleitung in die Vorflut des Deichverbandes ist nur als Notüberlauf für Starkregen-Ereignisse vorgesehen. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird beantragt.
- Auflagen an den Bauablauf: Reduzierung und Auswahl von Lagerplätzen dabei Nutzung vorhandener, bisher versiegelter oder mit Kies- und Schotter bedeckter Flächen; Vermeidung von Ver-

dichtung in der Umgebung; sachgemäße Behandlung von Oberboden.

Minderungsmaßnahmen

- Zwar werden ca. 41 % des belebten Oberbodens zerstört. Wie bereits oben beschrieben ist allerdings gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB eine Nutzung als „öffentlicher Sportplatz“ auf 1,7 ha des Planungsgebietes bereits zulässig. Dies entspricht 71 % der Gesamtfläche. Für diese 71 % ist somit durch die Anlage von intensiv gepflegtem Sportrasen bereits ein Verlust des natürlichen Bodengefüges und eine Beeinträchtigung des Bodenlebens zugrunde zu legen. Der Verlust an Oberboden ist daher als gemindert anzusehen.
- Beide Verkehrsstraßen erhalten beidseitige bzw. mittige Baumpflanzungen mit einheimischen Großbäumen.
- Die Einfriedungen der privaten Gärten erfolgt flächendeckend durch Hecken.
- Die vorhandenen Gehölze in den Freiräumen sollen weitgehend erhalten bleiben.
- Die Vorgaben des Konzeptes „Grünes Netz Bremen“ (SBUV, 2003) werden im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt und umgesetzt. Die Grünfläche entlang der nördlichen Gebietsgrenze bleibt bestehen und wird aufgewertet. Extensive Rasenflächen, Baumpflanzungen sowie die Anlage eines Weges aus wassergebundener Decke sind hier vorgesehen.

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Die rechnerische Bilanzierung ergibt einen Kompensationsbedarf von 0,01 Flächenäquivalenten (ha) WE.

Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen wird die noch fehlende Wegeverbindung vom Vorhabengebiet bis zur bestehenden Grünfläche nördlich der Bezirkssportanlage hergestellt. Der Weg wird ebenfalls in wassergebundener Decke ausgeführt und von zehn neu zu pflanzenden Bäumen gesäumt sowie mit einheimischen Sträuchern bepflanzt.

Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen.

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

Im Vorhabengebiet werden nach den Festsetzungen für Erschließungsstraßen, Bebauung, Wege- und Stellflächen sowie Nebenanlagen 0,98 ha versiegelt.

Es wird damit allerdings auch die Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Stadt genutzt wie in § 1 a Abs. 2 BauGB gefordert. Das städtebauliche Gefüge wird vervollständigt und somit die Inanspruchnahme von unbebautem Boden am Stadtrand vermieden.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben c, e und g BauGB)

Für den Planbereich wird allgemeines Wohngebiet festgelegt. Damit sind keine anderen Lärmauswirkungen zulässig, wie sie für die angrenzenden Wohngebiete auch gelten. Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete ist damit ausgeschlossen bzw. wird nach den Festsetzungen sogar verbessert, da das neue Wohngebiet die vorhandenen Wohngebiete von möglichen Lärmauswirkungen durch die Bezirkssportanlage abschirmt.

Für das neue Wohngebiet selbst wurde zur Feststellung der Geräuschbelastungen das „Schalltechnische Gutachten“ des Ingenieurbüros Nave erstellt. Rechtsgrundlagen bei der Erstellung des Gutachtens waren neben den im Text genannten:

Bundes-Immissionsschutzgesetz, neu gefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002/3830; zuletzt geändert durch Artikel 2 GG vom 22. Dezember 2004/3704;

Baugesetzbuch, Stand: 27. August 1997 (BGBl. I 1997, Seite 2141), zuletzt geändert am 23. September 2004/2414; Baunutzungsverordnung, Stand: 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, Seite 132, II 1990, Seite 889, 1124; 1993: Seite 466);

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990, Bundesgesetzblatt, S. 1036;

18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 1991, Bundesgesetzblatt, S. 1588, 1720.

Südwestlich des Plangebietes, in ca. 400 m Entfernung, verläuft in Dammlage die Schienenstrecke Nr. 1740 (Bremen–Hannover) und die Strecke Nr. 2200 (Bremen–Osnabrück) der Deutschen Bahn AG und im Nahbereich die öffentliche Straße Konrad-Adenauer-Allee sowie die Schienenstrecke Linie 1 der BSAG. Direkt in südöstlicher Richtung angrenzend befindet sich die Bezirkssportanlage „Konrad-Adenauer-Allee“ mit insgesamt vier schalltechnisch relevanten Fußballspielfeldern.

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Nave hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrsgereusche an der geplanten Wohnbebauung in der ersten Baureihe zur Konrad-Adenauer-Allee um bis zu 14dB(A) überschritten werden. Der geplante bauliche Schallschutz am Mehrfamilienhaus wird ausreichen, um die empfohlenen Innenpegel der Tabelle 6 der VDI 2719/10/ einzuhalten. Erforderlich ist allerdings der Einbau von schalldämmenden Lüftungsvorkehrungen, um eine ausreichende Nachtruhe zu gewährleisten.

Für die Geräuschimmissionen der Bezirkssportanlage ergeben sich lediglich bei der Nutzung des Spielfeldes 2 und 3 in der werktäglichen Ruhezeit von 20 bis 22 Uhr Richtwertüberschreitungen von 5,4 dB(A) nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV.

Da der Vorhabenträger mit dem Sportamt Bremen vereinbart hat, dass auf den Spielfeldern in der genannten werktäglichen Ruhezeit von 20 bis 22 Uhr keine Übungsnutzung stattfinden wird, kann auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

d) Auswirkungen durch Altlasten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB)

Altlastenrelevante Vornutzungen des Geländes sind nicht bekannt. Ein Verdachtsmoment lag für die Geländeaufschüttung im südöstlichen Bereich des Vorhabengebiets vor. Die ergänzende „Organoleptische Beurteilung“ dieses Bereiches durch das Ingenieurbüro Jagau vom 10. Februar 2006 stellt allerdings keine Auffälligkeiten hinsichtlich einer Verunreinigung fest.

Das gegebenenfalls mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg wird vor Baubeginn untersucht und entsprechend erforderliche Maßnahmen durchgeführt.

Sonstige Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet ist derzeit in weiten Teilen unzugänglich und im Wesentlichen geprägt durch die für aufgelassene Grundstücke typische rudimentäre Nutzung durch die Anwohner. Bei einer Bestandserhaltung ist eine Landschaftserlebniszfunktion von nur sehr geringer Bedeutung gegeben und wird deshalb nicht angestrebt.

Planungsvorschläge für das Gebiet, wie z. B. die Nutzung als Sportanlage wie im Bebauungsplan 874 vorgesehen, werden von städtischer Seite nicht weiter betrieben.

Auch die Möglichkeit, das Vorhaben an anderer Stelle durchzuführen, wurde nicht vertieft, da die Innenentwicklung stadtentwicklungspolitisches Ziel ist und das Vorhaben dieser gesamtstädtischen Zielvorgabe entspricht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Belassung des Grundstücks in der jetzigen Form würde das Planungsgebiet in weiten Teilen unzugänglich bleiben. Die im Wesentlichen prägenden Brombeergebüsche und die Ablagerungen würden eine „normale“ Sukzession verhindern, negativ auf Boden und gegebenenfalls Wasserhaushalt wirken und damit einer Landschaftserlebnisfunktion im Wege stehen. Auch die vorhandenen Bäume würden sich nicht zu einem stattlichen Altbaumbestand entwickeln, da sie sich vor allem aus nicht alterungsfähigen Gehölzen zusammensetzen.

Bei Durchführung des Vorhabens wird das städtebauliche Gefüge vervollständigt. Es wird damit also die Möglichkeiten zur Innenentwicklung genutzt wie in § 1 a Abs. 2 BauGB gefordert. Der Verlust an Gehölzen und Gebüschflächen wird in der Regel nach ca. zwei bis acht Jahren wieder hergestellt sein, da eine Bepflanzung der Grundstücke (Hecken, Bäume) durch den Vorhabenträger erfolgt. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass von den Nutzern weitere Pflanzungen angelegt werden. Gleichzeitig bleiben Gehölzbestände erhalten.

Die Gebäude selbst passen sich in ihrer Bauweise der angrenzenden Wohnbebauung an und werden durch die jeweils umgebenden sich entwickelnden Gartenräume in ihrer dreidimensionalen Wirkung wie auch in der Versiegelungswirkung stark abgemildert.

4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung ist die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004 sowie die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen von 1998. Besondere methodische Schwierigkeiten waren nicht zu bewältigen.

Es werden insgesamt nach Abwägung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Planung erwartet.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Es wird auf die generellen Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde Bremen zur Umweltüberwachung hingewiesen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einem Grundstück zwischen den Sportplätzen der Konrad-Adenauer-Allee und der Wohnbebauung an der Barbarossastraße soll ein Wohngebiet mit 44 Reihenhäusern, einem Mehrfamilienhaus mit 30 Wohneinheiten, Erschließungsstraßen sowie öffentlichen und privaten Grünflächen entstehen. Die rechtliche Grundlage dafür soll durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 61 geschaffen werden.

Von dem Vorhaben sind Bereiche geringer bis mittlerer Bedeutung für die Biotop-Ökofunktion betroffen. Weitere Schutzgüter mit besonderer Bedeutung sind nicht betroffen.

Mehrere Großbäume (Eichen und Hainbuchen) in den Rand- und Gartenbereichen der Grundstücke bleiben erhalten. Auch ein Teil der weiteren Randbepflanzung nach Osten und Norden und in den Freiräumen bleibt bestehen.

Das Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Große Lärm- und Emissionsstörungen gehen nicht von der Nutzung aus. Der Zielverkehr in das neue Wohngebiet wird als sehr gering eingeschätzt, die Straße endet als Sackgasse.

Die auf das Wohngebiet einwirkenden Lärmbelastungen sind teilweise – insbesondere durch den Nachtverkehr auf der DB-Strecke – recht hoch und müssen in Teilen durch schalldämmende Lüftungsvorkehrungen für die Nachtzeit reduziert werden.

Die entstehenden Flächenversiegelungen entsprechen ca. 43 %.

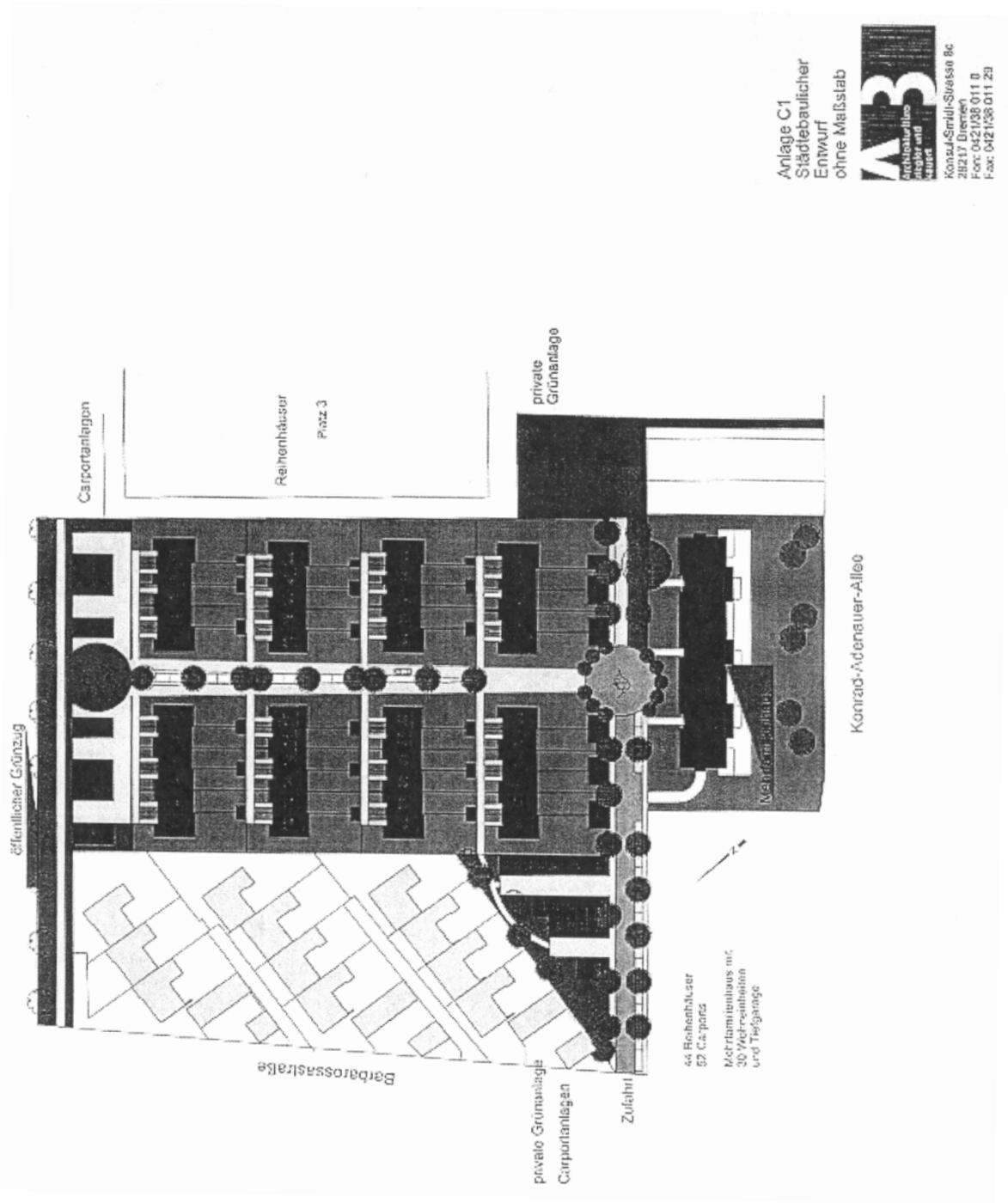
Das Vorhaben wird durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Maßnahmen nach anderen Bestimmungen wie z. B. Bodenschutzverordnung (Bodenschutz) und Baumschutzverordnung (Baumschutz und Ersatzpflanzungen) werden entsprechend den behördlichen Festsetzungen durchgeführt.

E) Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Maßnahme entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Kosten der Realisierung trägt der Vorhabenträger.

Anlagen

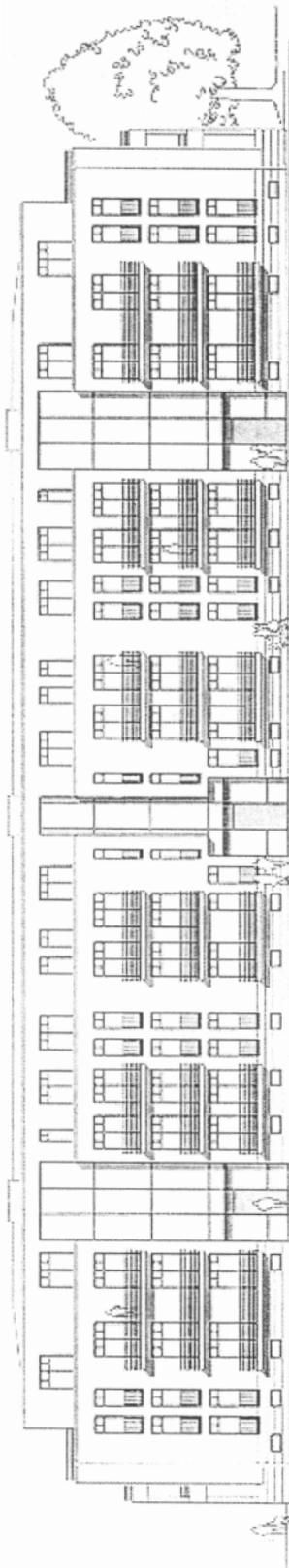
- Anlage C 1 – Städtebaulicher Entwurf
- Anlage C 2 – Ansichten und Schnitte (Blatt 1 bis 4)
- Anlage D 1 – Geschützte Bäume
- Anlage D 2 – Biotopflächen
- Anlage D 3 – Biotope Planung



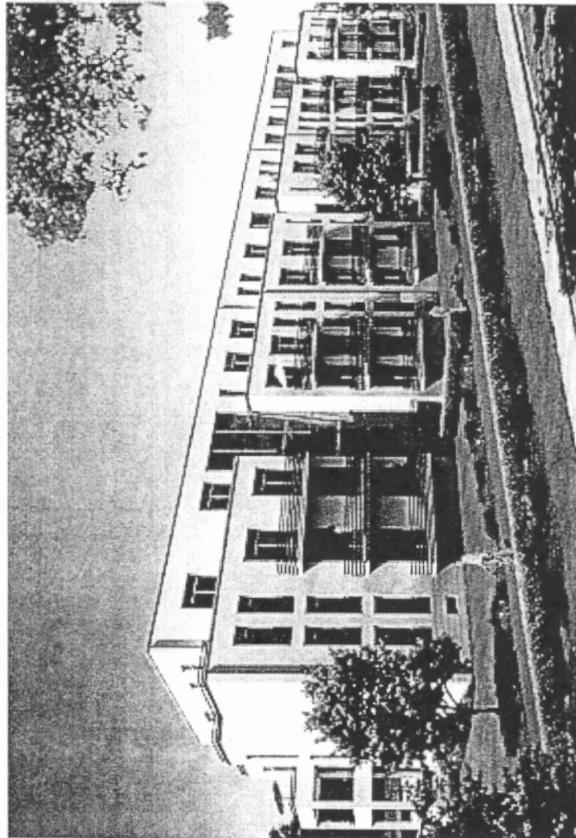
Anlage C1
Städtebaulicher
Entwurf
ohne Maßstab



Konrad-Smidt-Straße 8c
28211 Bremen
Fon: 042138 011 0
Fax: 042138 011 29



Ansicht Eingang

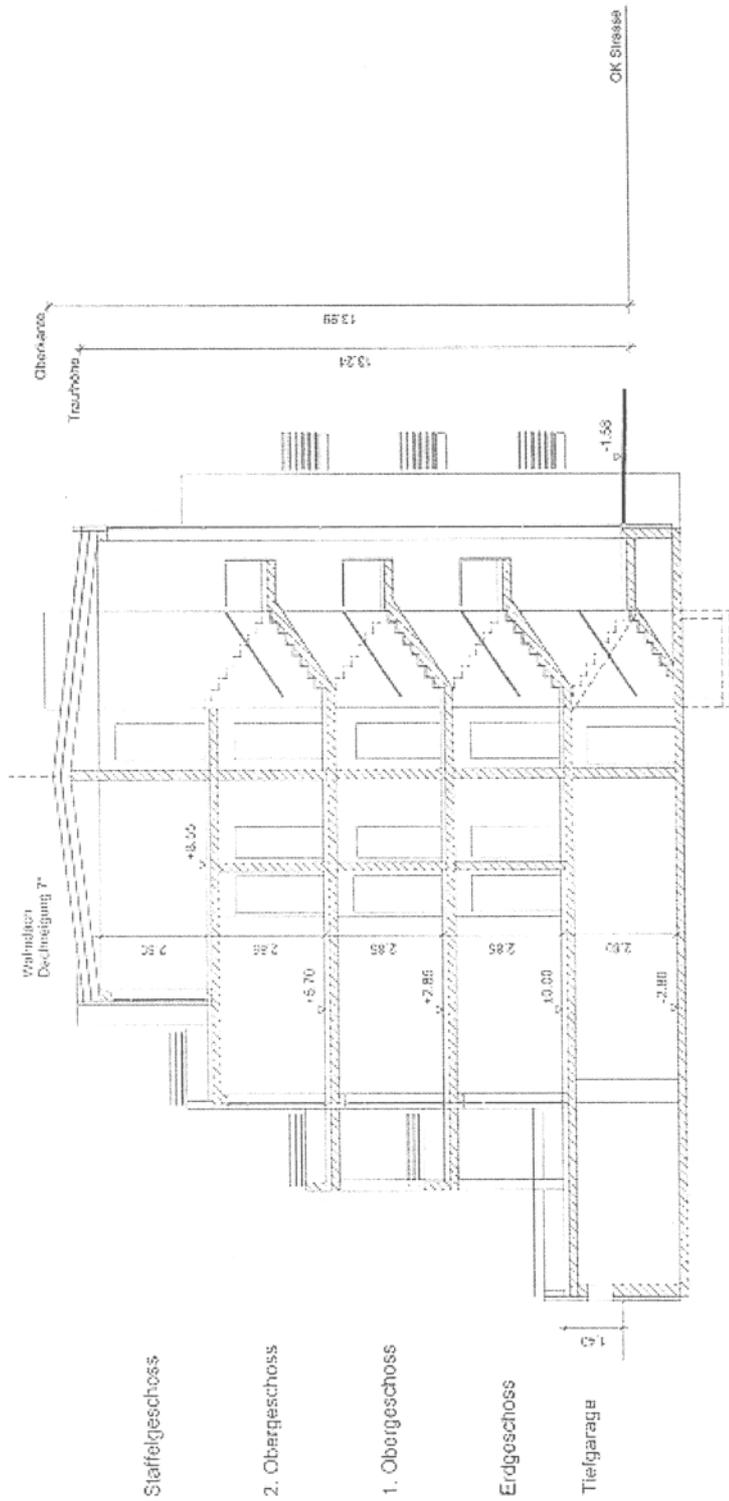


Perspektive

Anlage C2
Blatt 1 Ansicht
Mehrfamilienhaus
ohne Maßstab



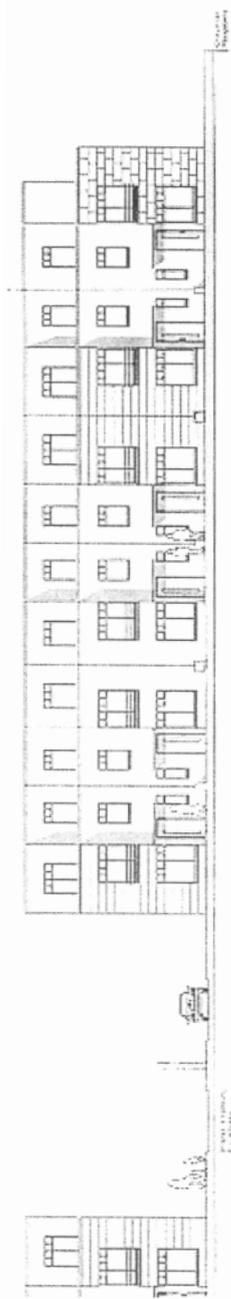
Königs-Smidt-Strasse 6c
20217 Bremen
Phone: 0421/39 011 0
Fax: 0421/38 011 29



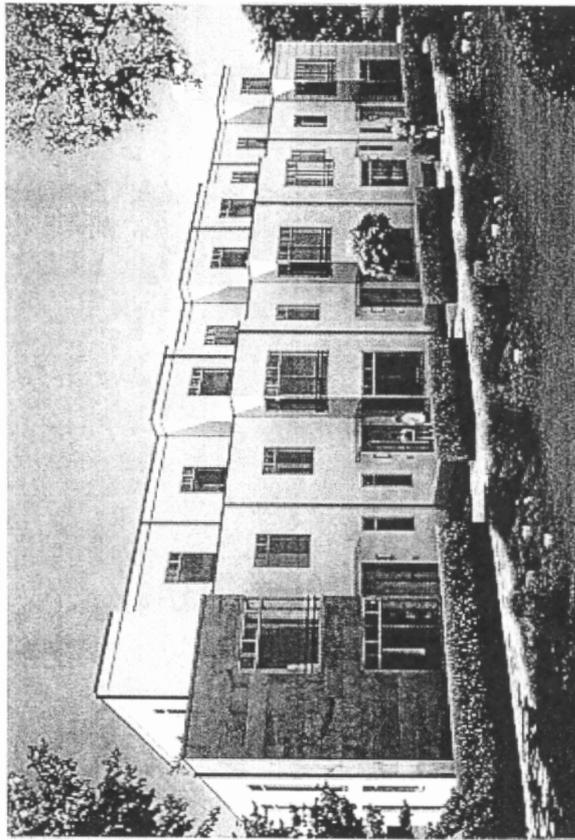
Anlage C2
Blatt 2 Schnitt
Mehrfamilienhaus
ohne Maßstab



Architektenbüro
Geyer und
Busch
Konsul-Siridi-Strasse 6c
28217 Bremen
Fax: 0421/38 011 0



Ansicht Eingang

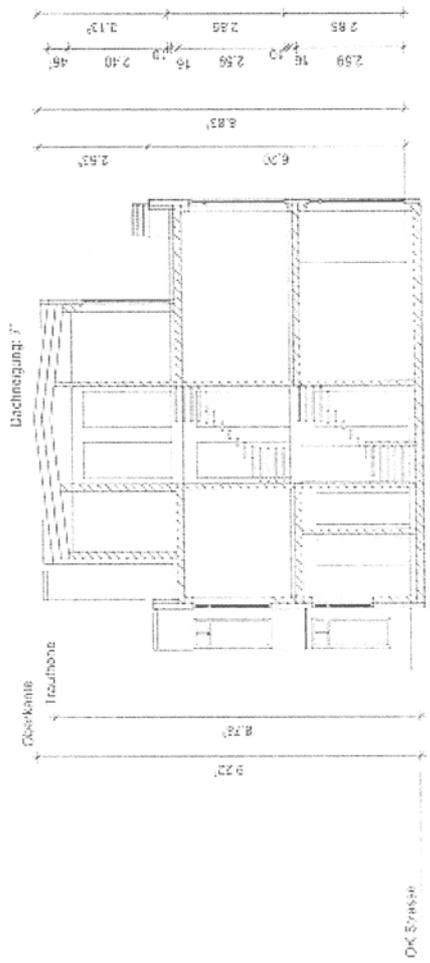


Perspektive

Anlage C2
Blatt 3 Ansichten
Reihenhäuser
ohne Maßstab



Konrad-Smidt-Straße 8c
26217 Barmen
Fon: 0421338 011 0
Fax: 0421330 011 29



Anlage C2
 Blatt 4 Schnitt
 Reihenhäuser
 ohne Maßstab

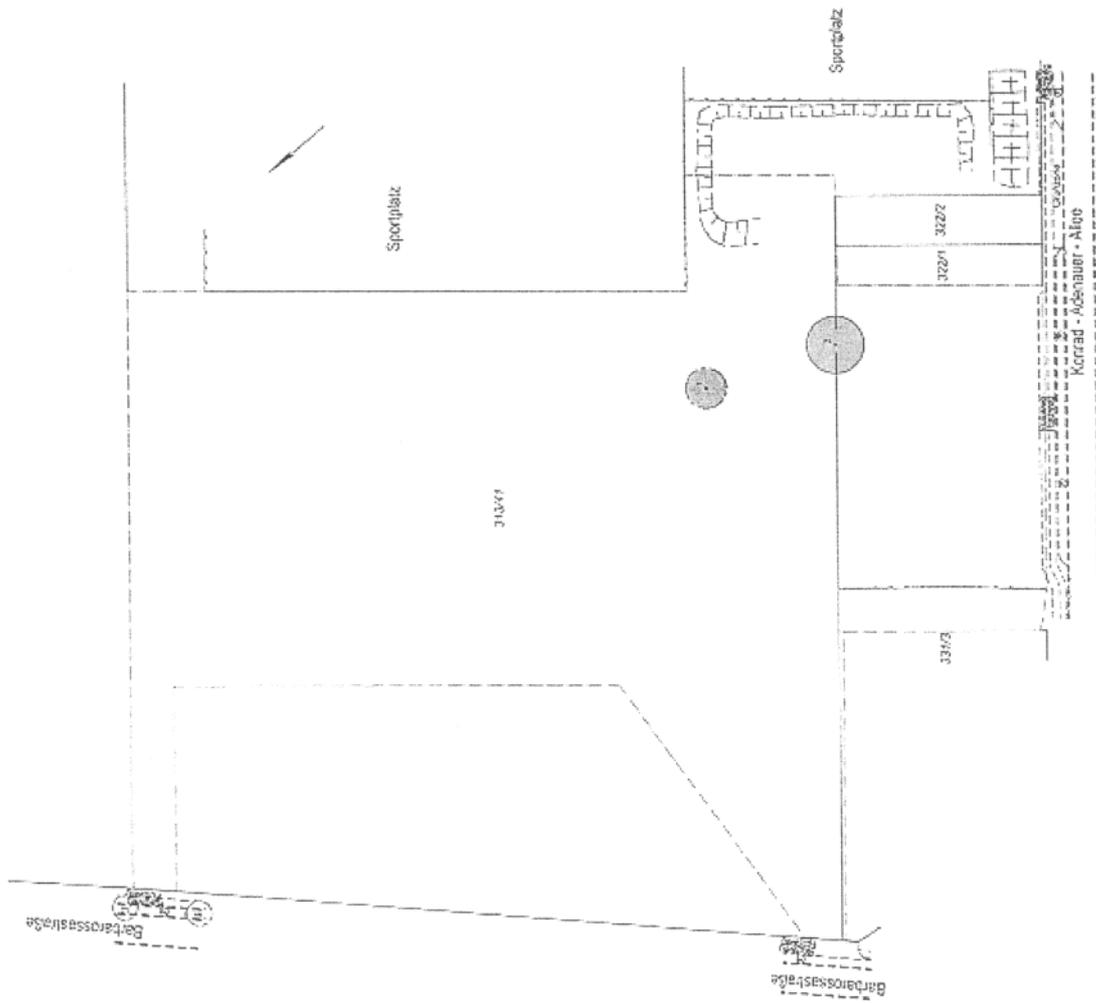
AB
 Architekturbüro
 Angler und
 Partner

Konrad-Smidt-Strasse 8c
 28217 Bremen
 Fon: 04 21/38 011 0
 Fax: 04 21/38 011 29

**Geschützte Bäume nach §1
Bayer. Baumschutzverordnung**

Nr. 1 Kastanie
Stammumfang 1,7m

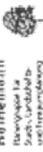
Nr. 2 Eiche, dreistämmig,
Stammumfang > 1,5m

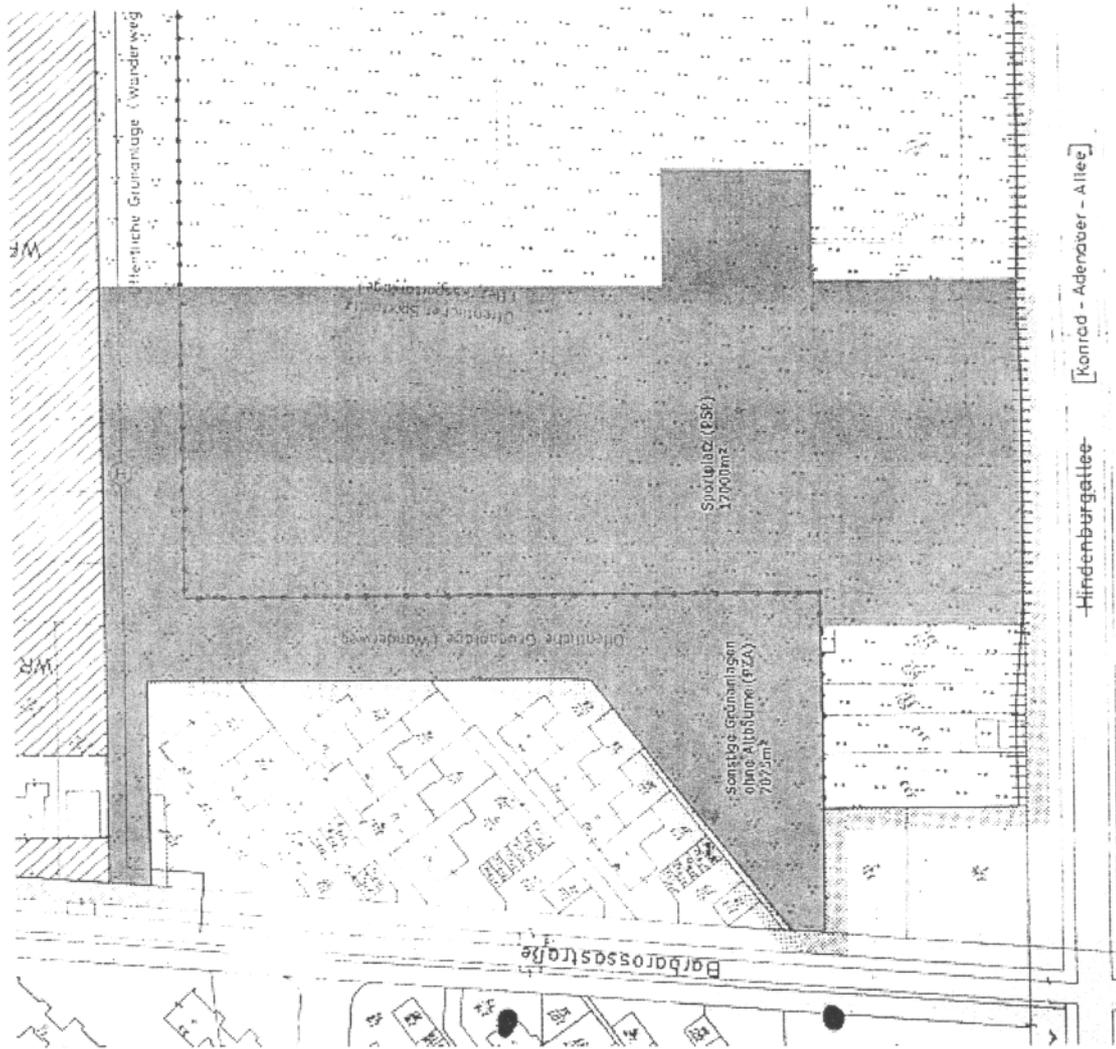


Anlage D1
Geschützte Bäume

20.03.06

Kreienbaum
Holzmann

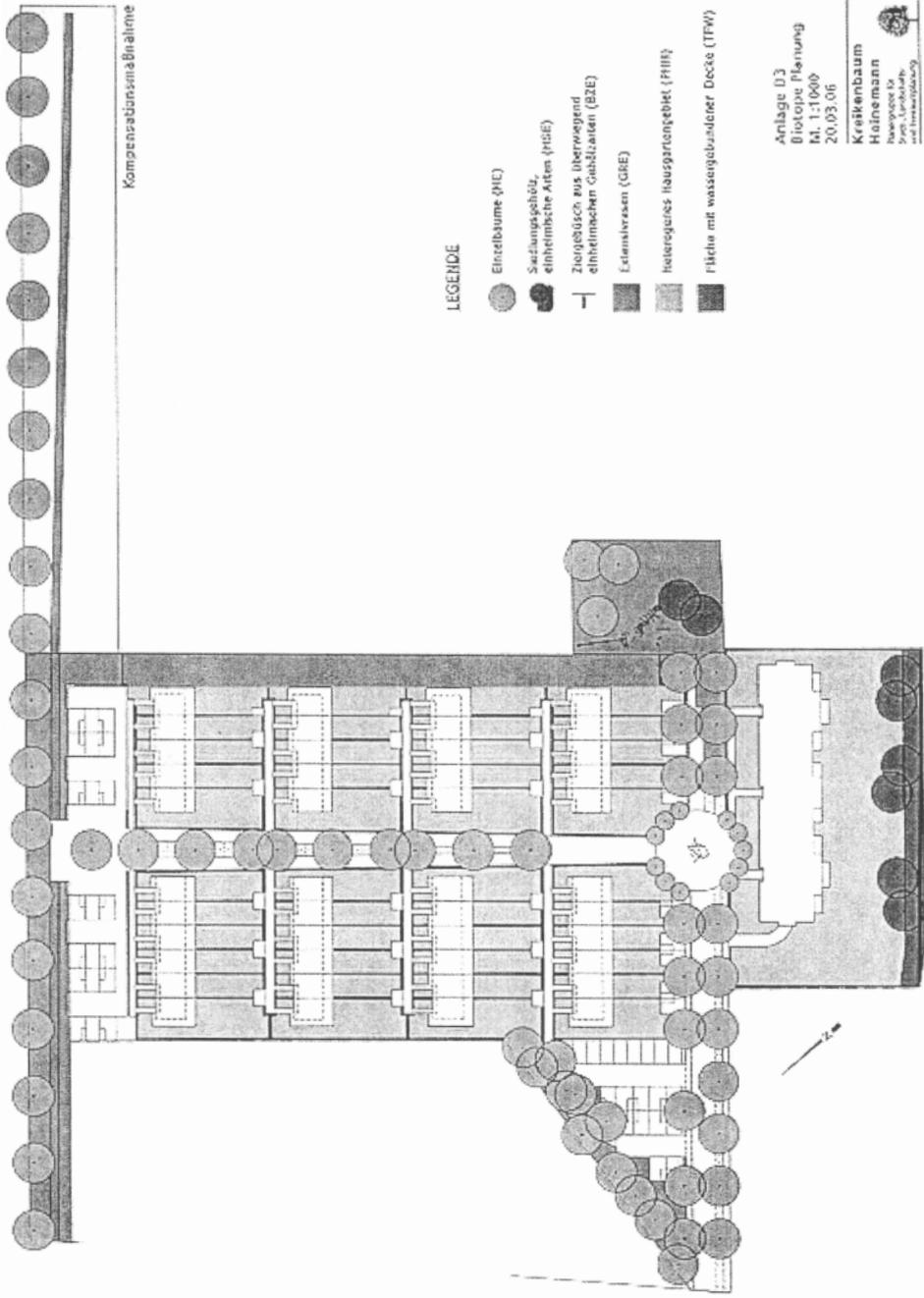




Anlage D2
 Sportflächen
 Bebauungsplan 874

Kreikenbaum
 Holmann
 Landschaftsarchitektur
 und Freizeitanalyse

Hindenburgallee [Konrad - Adenauer - Allee]



Vorhaben- und Erschließungsplan 61 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Wohngebiet in Bremen-Vahr für den Bereich Konrad-Adenauer-Allee/Barbarossastraße

(Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange/Alternativenprüfung

Die Fläche im Plangebiet ist bisher unbebaut (Brache) und soll zukünftig für Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Bestandsaufnahme und Realnutzungskartierung vom Büro Borstel und Horst vom Dezember 2005,
- städtebaulicher Entwurf von Ziegler und Kauert,
- Bebauungsplan 874 vom 20. Februar 1976,
- „Grünes Netz Bremen“, SBUV, 2003,
- bodentechnische Untersuchung durch Ingenieurbüro Jagau vom Januar 2006.

Des Weiteren wurde ein schalltechnisches Gutachten vom März 2006 durch das Büro Nave erstellt.

Auf Grundlage dieser Unterlagen wurden die Umweltauswirkungen beschrieben und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen von 1998 festgelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Als Alternativen wurden geprüft:

- gewerbliche Nutzung,
- Sportfläche,
- öffentliche Grünfläche,
- belassen der Fläche im derzeitigen Zustand.

Die Alternativenprüfung hat zu keinem anderen Ergebnis geführt. Eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund des Wohnumfeldes ausgeschlossen. Eine Nutzung als Sport- oder Grünfläche wurde aus finanziellen Gründen durch die Bedarfsträger abgelehnt.

Ein Belassen der Fläche im gegenwärtigen Zustand ist von geringem ökologischen Nutzen, da es sich überwiegend um eine einfache Biotopstruktur handelt, die zudem durch Gartenabfälle und Trampelpfade beeinflusst ist und darüber hinaus im Widerspruch zur stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung einer Stärkung der Innenentwicklung stehen würde.

b) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 61 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 18. Januar 2006 durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Schwachhausen/Vahr am 21. Februar 2006 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 15. Mai bis 15. Juni 2006) durchgeführt worden.

Aufgrund von Hinweisen anlässlich der Behördenbeteiligung haben sich Änderungen des Planentwurfes ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt haben. Der Beirat Vahr hat keine Stellungnahme abgegeben.

Aus der Öffentlichkeit ist anlässlich der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme eingegangen, die zu keiner Planänderung geführt hat.

Vorhaben- und Erschließungsplan 61 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

für den Neubau einer Wohnanlage in Bremen Vahr
Konrad-Adenauer-Allee - Barbarossastraße

Bearbeitungsstand: 26. Juni 2006

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Allgemeine Wohngebiete

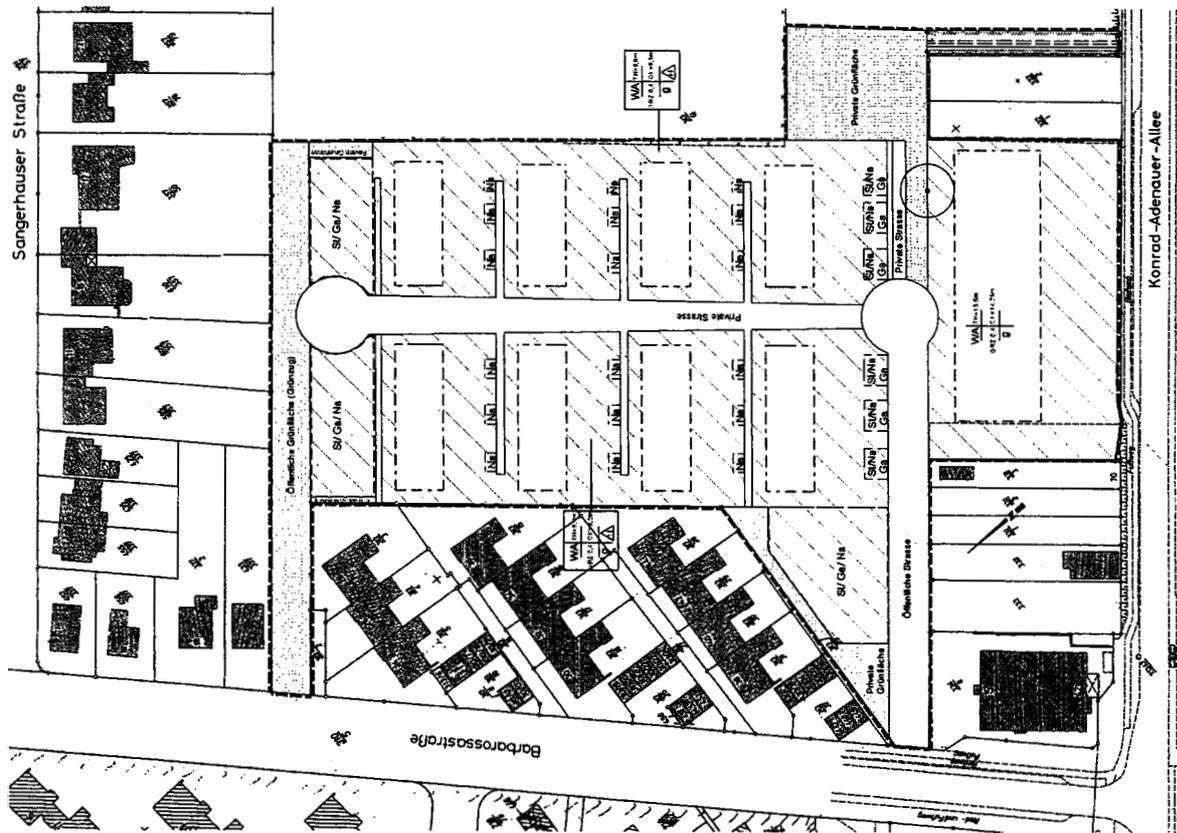
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,4 GRZ = Grundflächenzahl
maximale Oberkante der Gebäude gemessen von angrenzender Erschließungsstrasse
TH maximale Traufhöhe gemessen von angrenzender Erschließungsstrasse

BAUGRENZEN, BAUWEISEN
- - - - - Baulinie
- - - - - Baugrenze
g Geschlossene Bauweise nur Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
 Straßenverkehrsflächen (private und öffentliche)

GRÜNFLÄCHEN
 Grünflächen (private und öffentliche)
 Flächen für Sport- und Spielanlagen
 Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planratsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

LAGEPLAN M. 1:1500



Stadtgemeinde Bremen Gemarkung VR
Flur: 82 Flurstücknr. 3113/41