

Mitteilung des Senats vom 18. November 2008

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 49 (mit Vorhabenplan 49) zum Modellvorhaben „Wohnen im Alter in Passivhäusern“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack im Bereich

- ***Pundtskamp***
- ***Aumunder Flur***

Bearbeitungsstand: 10. September 2008

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49 (mit Vorhabenplan 49) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 30. Oktober 2008 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden. *)

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

Der mit dem Vorhabenträger geschlossene Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt. Er kann bei Bedarf im Bauamt Bremen-Nord eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49 (mit Vorhabenplan 49) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 49 (mit Vorhabenplan 49) zum Modellvorhaben „Wohnen im Alter in Passivhäusern“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack im Bereich

- **Pundtskamp**
- **Aumunder Flur**

Bearbeitungsstand: 10. September 2008

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 22. Mai 2008 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 24. Mai 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

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

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 22. Mai 2008 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden soll.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB abgesehen.

Das Ortsamt Vegesack hat am 11. Juni 2008 auf Bitte der Deputation für Bau und Verkehr unter Beteiligung der Vorhabenträgerin und des Bauamtes Bremen-Nord eine öffentliche Sitzung des Beirates zum Projekt durchgeführt, auf der die Bürger über die Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen informiert wurden. Der Beirat hat in seiner Stellungnahme u. a. um die Prüfung von Alternativstandorten und um die sozialverträgliche Umsetzung der Planung gebeten. Darüber wurde der Deputation für Bau und Verkehr in ihrer Sitzung vom 19. Juni 2008 mündlich berichtet.

Darüber hinaus hat die Vorhabenträgerin am 7. Mai 2008 eine Mieterversammlung durchgeführt.

1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 abgesehen.

Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27. Juni 2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Planes beteiligt.

Die Behördenbeteiligung fand gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung statt.

1.4.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingehend geprüft.

Nach ausführlicher Abwägung des vorliegenden Materials wurde festgestellt, dass ein endgültiger Konsens mit einigen Trägern nicht erreicht werden kann und die betreffenden Inhalte der Stellungnahmen bei der weiteren Planaufstellung nicht oder nicht vollständig berücksichtigt werden sollen:

BUND Bremen:

Der BUND Bremen regt an, den bestehenden Baumbestand zu belassen und die bisher bebauten Flächen nicht zu überschreiten, um eine weitere Bodenversiegelung zu vermeiden. Gerade für alte Menschen bedeute ein abwechslungsreiches Umfeld mit Baumbestand und Hecken Lebensqualität. Die Neubebauung sei durch die kompakt gedrängte Bauweise ein Fremdkörper. Der Ausblick auf Garagen sei für die Bewohner unzumutbar, zumal ältere Menschen nicht mehr auf Garagen angewiesen seien. Es sollten Grünflächen mit Baumbewuchs entstehen und die Hecken an den Straßengrundstücksgrenzen erhalten bzw. durch einheimische Gehölze ersetzt werden.

Zu den Ausführungen des BUND Bremen wird Folgendes angemerkt:

Die Stadtgemeinde Bremen hält das Bauvorhaben der Vorhabenträgerin für städtebaulich sinnvoll: Innerhalb des Plangebietes soll ein Modellvorhaben mit Bedeutung für die gesamte Stadt Bremen verwirklicht werden. Hier sollen zum ersten Mal im Stadtgebiet Mietwohnungen in Passivhäusern, also mit sehr geringem Energieverbrauch, errichtet werden. Gegenüber einer konventionellen Bauweise führt dies zu einer erheblichen Senkung der Wohnnebenkosten und der Umweltbelastungen.

In Anbetracht der Nähe des Wohngebietes zum Zentrum von Vegesack mit seinen umfangreichen Infrastruktureinrichtungen, zum öffentlichen Personennahverkehr (Bus) und zur Auffahrt der Autobahn A 270 ist dabei eine Ver-

dichtung der baulichen Nutzung vertretbar. So können möglichst viele Bewohner den Haupteinkaufs- und Dienstleistungsbereich auf kurzem Wege auch zu Fuß erreichen und zugleich die Vorteile verbrauchsarmer Wohnungen genießen. Sowohl die mögliche Verringerung der Nutzung von Kraftfahrzeugen als auch der geringe Energieverbrauch kann zu einer Entlastung der Umwelt beitragen, um die vorhandenen Energieressourcen zu schonen. In Anbetracht des steigenden Bedarfs an zentral gelegenem Wohnraum für ältere und nicht (mehr) so mobile Menschen sieht die Stadtgemeinde Bremen unmittelbaren Handlungsbedarf.

Die Wohnungen sind nicht ausschließlich für ältere Bewohner vorgesehen, sondern sollen auch Menschen aus anderen Altersgruppen Wohnraum bieten. Auf die Errichtung von Garagen und Einstellplätzen kann – auch bei älteren Bewohnern – nicht verzichtet werden, weil die Bremische Landesbauordnung Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen vorschreibt. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sollen aber in Gemeinschaftsanlagen zusammengefasst werden, um den Flächenbedarf zu minimieren. Der Anregung des BUND kann insofern gefolgt werden, als dass die Zahl der Garagen und Stellplätze auf die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl beschränkt wird. Es wird gegenüber der Planfassung zur öffentlichen Auslegung vorgeschlagen, die Garagen in der südlichen Gemeinschaftsanlage auf eine Bauzeile zu reduzieren und die drei zusätzlich am Pundtskamp vorgesehenen Einzelstellplätze entfallen zu lassen. Das Plangebiet soll durchgrünt werden und Baumbestand und Hecken aufweisen, sodass es auch in Zukunft eine hohe Wohnqualität aufweisen wird. Die vorgesehenen Wohngebäude bleiben mit einer Grundflächenzahl von 0,25 weit unterhalb der zulässigen Werte, die auch schon auf der Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 987 möglich sind (GRZ = 0,4). Die gesamte versiegelte Fläche wird mit der nun verringerten Anzahl an Garagen und Stellplätzen nur wenig mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche in Anspruch nehmen. Außerdem werden die Dächer der Wohngebäude und der neu geplanten Garagen und Fahrradabstellräume begrünt, sodass die Auswirkungen einer Versiegelung auf das Kleinklima eingeschränkt werden.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, die Zahl der Garagen und Stellplätze, wie oben beschrieben, zu verringern und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhabenplan entsprechend anzupassen, ihn im Übrigen aber aus den dargelegten Gründen unverändert zu lassen.

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen vorgebracht, die berücksichtigt wurden und gegebenenfalls auch zu Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf Ziffer 1.6 dieses Berichtes wird verwiesen.

Die restlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben schriftlich mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Der Beirat des Ortschafts Vegesack hat den aktuellen Planungen in seiner Sitzung vom 11. September 2008 mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

1. Der Aspekt der Sozialverträglichkeit ist durch die Gewosie als Bauträger verstärkt zu berücksichtigen. Die Kaltmieten dürfen für die Mieter nicht eine Höhe erreichen, die es ihnen nicht mehr ermöglicht, in diesen Wohnungen wohnen zu bleiben.
2. Die Grünflächen sind von der Gewosie in Abstimmung mit den Mietern nach ihren Wünschen zu gestalten, sodass weiterhin eine Nutzung der Freiflächen durch die Mieter möglich ist.
3. Bei älteren Menschen soll mehr Hilfe während des Umzuges angeboten werden. Es soll mehr als nur die Kostentragung des Umzuges gewährt werden.

Zum Beschluss des Beirates wird Folgendes angemerkt:

In den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49 sind Bestimmungen für soziale Maßnahmen und für die Gestaltung der Freiflächen aufgenommen worden.

- Zu 1. Dem Beschluss des Beirates kann insoweit gefolgt werden, als dass für die derzeitigen Mieter die gleiche durchschnittliche Warmmiete je m² Wohnfläche anfallen soll wie vor dem Umzug.
- Zu 2. Dem Durchführungsvertrag wird ein Freiflächengestaltungsplan als Anlage beigefügt. Die Freiflächen des Baugebietes sollen diesem Plan entsprechend angelegt werden, um eine ansprechende städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten. Eine gemeinschaftliche Nutzung der Freiflächen durch die Mieter ist möglich. Da die Wohnungen in den neu erstellten Gebäuden jeweils über eine Terrasse oder einen Balkon verfügen, ist davon auszugehen, dass im Gegensatz zur heutigen Wohnsituation der Wunsch nach zusätzlichen individuell nutzbaren Gartenflächen relativ gering sein wird.
- Zu 3. Die Vorhabenträgerin will das Umzugsgut der Mieter durch eine Möbelfirma in die neuen Wohnungen transportieren lassen. Die Hilfe geht damit weit über eine finanzielle Beteiligung hinaus. Nur bei einem Umzug in eine Wohnung, die nicht der Vorhabenträgerin gehört, will sie eine Umzugskostenpauschale zahlen. Der soziale Aspekt der Planung wird somit berücksichtigt.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, die sozialen Maßnahmen und die Gestaltung der Freiflächen im Durchführungsvertrag zu regeln.

1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 19. Juni 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 2. Juli 2008 bis 8. August 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord ausgelegen.

1.5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen von Privaten eingegangen, die teilweise zu Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben (siehe Ziffer 1.6 dieses Berichtes).

Die Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

1.6 Änderungen/Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf aufgrund von Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit wie folgt geändert und ergänzt worden:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Planzeichnung

- Die Fläche für die separaten Stellplätze am Pundtskamp ist entfallen.
- Die Fläche für Garagen und Stellplätze im südlichen Teil des Plangebietes wurde leicht reduziert, die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden in einem Abstand von 3 m von der westlichen und südlichen Planzeilungsgrenze festgesetzt.

Textliche Festsetzungen (die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde um die *kursiv* gekennzeichnete Passage ergänzt):

- 5. Immissionsschutz

Entlang der gekennzeichneten Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes *sind Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden bzw. geschlossenen Garagenwänden und -dächern* durchzuführen. Die plangemäÙe Nutzung darf erst aufgenommen werden, wenn diese Maßnahmen hergestellt wurden.

Hinweise (der Hinweis Nr. 1 wurde um das Artenschutzrecht ergänzt, die Hinweise Nr. 3 und Nr. 4 neu eingefügt [*kursiv* gekennzeichnet]):

— 1. Baumschutzverordnung

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

— 3. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Dem Landesarchäologen ist ausreichend Möglichkeit einzuräumen, vorhandene Bodenfunde angemessen zu untersuchen und zu dokumentieren.

— 4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserrfassung Vegesack.

Vorhabenplan

— Die drei separaten Stellplätze am Pundtskamp sind entfallen.

— Die Garagen im südlichen Teil des Plangebietes wurden auf eine Bauzeile reduziert und um 3 m von den Grenzen der Nachbargrundstücke abgerückt. Die offenen Stellplätze und die damit verbundene Schallschutzwand sind entfallen.

— Die Anpflanzung von Bäumen wurde dem Freiflächengestaltungsplan entsprechend aktualisiert.

Begründung

Im Zusammenhang mit den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen ist auch die Begründung entsprechend redaktionell geändert bzw. ergänzt worden. Außerdem erfolgten redaktionelle Ergänzungen

— zu den zu erwartenden Sichtverschattungen,

— zu den Alternativenprüfungen bezüglich anderer Bauflächen der Vorhabenträgerin und

— zu Alternativenprüfungen bezüglich der Anordnung der erforderlichen Kraftfahrzeugeinstellplätze,

— zu dem geschützten Baumbestand, da eine erneute Überprüfung des Plangebietes ergeben hat, dass der größere Baum doch noch nicht den Bestimmungen der Baumschutzverordnung unterliegt.

Die aufgeführten Änderungen/Ergänzungen sind in dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 49 (mit Vorhabenplan 49), Bearbeitungsstand: 10. September 2008) sowie in der Begründung berücksichtigt.

1.7 Absehen von einer erneuten öffentliche Auslegung

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 49 erfolgten Planänderungen/-ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Die Änderungen wurden mit dem Vorhabenträger und den berührten Fachbehörden abgestimmt. Auf die Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird verzichtet, da diese von der Planänderung nicht betroffen ist.

1.8 Umweltprüfung/Umweltbericht/Zusammenfassende Erklärung

Von einem förmlichen Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf die Begründung wird verwiesen.

2. Information der Beiräte

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

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 49 (mit Vorhabenplan 49) zum Modellvorhaben „Wohnen im Alter in Passivhäusern“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack im Bereich Pundtskamp, Aumunder Flur (Bearbeitungsstand: 10. September 2008), einschließlich Begründung, in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

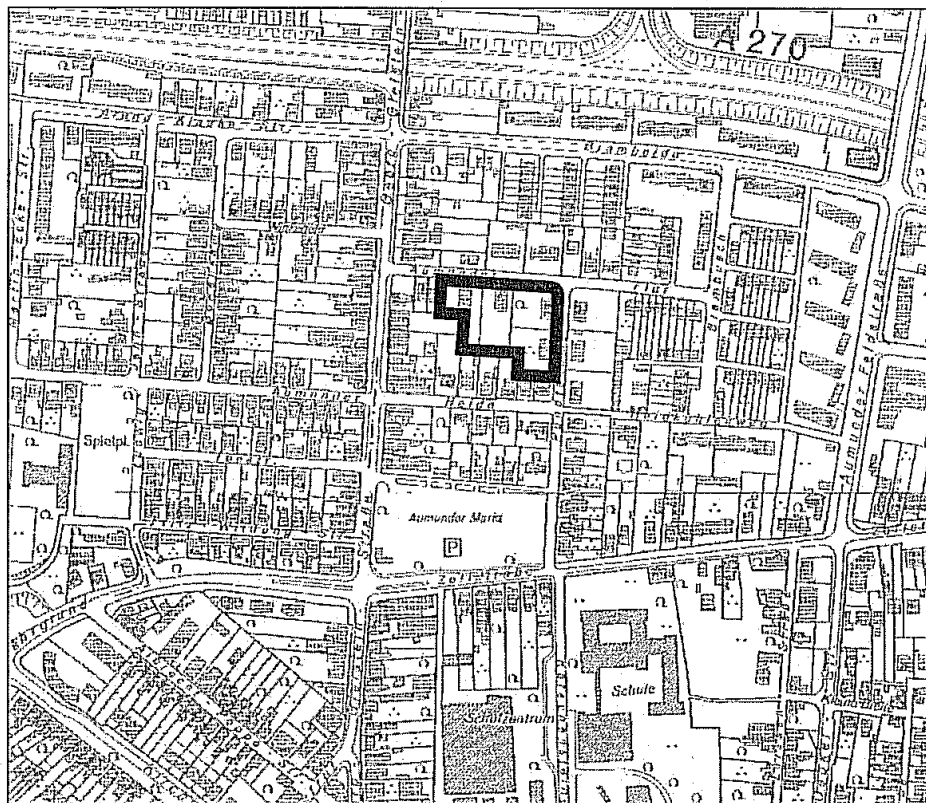
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49 (mit Vorhabenplan 49) zum Modellvorhaben „Wohnen im Alter in Passivhäusern“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack im Bereich

- *Pundtskamp*
- *Aumunder Flur*

1. Lage und Nutzung des Plangebietes

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Abbildung 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



Ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt in Bremen-Vegesack, südlich der Straße „Aumunder Flur“ und östlich der Straße „Pundtskamp“ (siehe Abbildung 1). Es umfasst die Flurstücke 173, 174, 178, und 179/1 der Flur 172.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch das Straßengrundstück der „Aumunder Flur“,
- im Osten: durch das Straßengrundstück des „Pundtskamp“,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke nördlich der Straße „Aumunder Heide“ und die nördliche Grenze des Flurstücks 182/3,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 176/1, 187, 182/3 und 181/9 der Flur 172.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Nutzung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier Mehrfamilienhäuser mit Gartenflächen. Die zweigeschossigen Wohngebäude reihen sich entlang der öffentlichen Straßen Pundtskamp und Aumunder Flur. Zwischen den Gebäuden und im Blockinnenbereich befinden sich Gärten mit Rasenflächen, mit überwiegend jungen, aber auch einigen älteren Bäumen (überwiegend Obstbäume), Sträuchern und Ziergehölzen und kleineren Nutzgärten. Nebengebäude und befestigte Flächen mit Sitzecken und Gartenpavillons dienen der Gartennutzung. Nahe an den Straßen wurden einige Garagen und Carports errichtet.

1.3 Umliegende Nutzung

Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereiche sind geprägt durch Wohngebäude. Westlich besteht entlang der Georg-Gleistein-Straße eine gemischte bauliche Nutzung aus Gewerbe und Wohnen.

2. Geltendes Planungsrecht

2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Freien Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde) sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbauflächen dargestellt.

2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 987 der Stadtgemeinde Bremen (bekanntgemacht am 17. September 1987). Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest zulässig ist eine Bebauung in zwei Bauzeilen. In der äußeren Bauzeile entlang der öffentlichen Straßen ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig. In der zweiten Bauzeile im Blockinnenbereich ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise und nur mit Einzelhäusern zulässig. Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind relativ schmal ausgewiesen. In der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 178 sind nahe der Straße „Aumunder Flur“ zwei Bäume als zu erhalten festgesetzt, die aber inzwischen nicht mehr vorhanden sind.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 49 (mit Vorhabenplan 49) werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 987, die von dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 49 überdeckt werden, aufgehoben.

3. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Zielsetzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49 (mit Vorhabenplan 49) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Wohnhäusern mit mehreren Wohneinheiten geschaffen werden, die hohen Ansprüchen an Energieeinsparungen genügen und als Modellvorhaben „Wohnen im Alter in Passivhäusern“ verwirklicht werden sollen.

Die vier bereits vorhandenen Mehrfamilienhäuser stehen entlang der Straßen „Aumunder Flur“ und „Pundtskamp“ und besitzen je vier bis fünf Wohneinheiten. Die Häuser wurden in den 50er-Jahren erbaut und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohngebäude. Ihre Nutzung ist wegen der fehlenden Gebäudedämmung mit sehr hohen Energiekosten verbunden. Auch die Schalldämmung der Wohnungstrennwände hat keinen ausreichenden Standard. In Anbetracht der rasant steigenden Energiepreise wird die Wohnnutzung in diesen Häusern in absehbarer Zeit nicht mehr wirtschaftlich sein. Dann wird eine Anpassung an den zurzeit üblichen Wohnstandard erforderlich werden. Die Kosten hierfür wären aber so hoch, dass eine Umlegung auf die Mieter wegen der geringen Anzahl an Wohneinheiten pro Haus bedeutend höhere Mieten zur Folge haben müsste. Damit wäre die Vermietbarkeit der Wohnungen infrage gestellt, im Endeffekt wird sich eine energetische Sanierung nicht rechnen. Deswegen hat sich die Wohnungsbaugesellschaft, der die Grundstücke und Häuser gehören, entschlossen, die im Plangebiet bestehenden Wohngebäude durch sogenannte „Passivhäuser“ zu ersetzen, die einen sehr geringen Energieverbrauch haben.

Zurzeit wächst in der Gesellschaft angesichts steigender Heizkosten der Bedarf nach Häusern und Wohnungen mit niedrigem Energieverbrauch. Das Konzept „Passivhaus“ beruht vor allem darauf, die Wärmeverluste des Gebäudes zu reduzieren. Es wird besonderer Wert gelegt auf Wärmedämmung, wärmebrückenfreie Konstruktion, Luftdichtheit, Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Warmfenster (Energiesparfenster) und innovative Haustechnik. Mit dem Bau eines Passivhauses reduzieren sich die Kostenbelastungen gegenüber einem „Normalhaus“ nennenswert, sogar dann, wenn die Energiekosten nicht weiter ansteigen. Das Passivhaus bezeichnet einen Gebäudestandard, bei dem ohne aktives Heizsystem ein Höchstmaß an Behaglichkeit sowohl im Winter als auch im Sommer sichergestellt ist. Im Vergleich zum Niedrigenergiehaus benötigt ein Passivhaus 80 % weniger Heizenergie, im Vergleich zu einem konventionellen Neubau sogar über 90 %.

Außerdem sollen die geplanten Wohngebäude barrierefrei ausgeführt werden, um insbesondere auch für ältere Menschen geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Aufgrund der Änderungen in der demografischen Struktur steigt der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung stark an. Damit ältere Menschen so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben können, muss diese auch mit einem Rollator oder Rollstuhl ohne Probleme erreichbar und nutzbar sein. Diesem Strukturwandel ist Rechnung zu tragen und dafür zu sorgen, dass ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, der den Anforderungen der älteren Menschen, aber auch anderen Menschen mit Gebrechen und Behinderungen gerecht wird. Neben kleineren Wohneinheiten, die für Ein- und Zweipersonenhaushalte geeignet sind und weniger Pflegeaufwand mit sich bringen, ist auch die Barrierefreiheit wichtig. Diesem Anspruch sollen die vier geplanten Wohngebäude gerecht werden.

Der Bedarf an Wohnungen mit geringem Energieverbrauch und möglichst wenig Hindernissen für Menschen mit Einschränkungen kann in der Stadtgemeinde Bremen schon heute nicht mehr ausreichend gedeckt werden. In Anbetracht des demografischen Wandels und der steigenden Energiepreise ist abzusehen, dass die Nachfrage in Zukunft noch stark ansteigen wird. Daher muss und will die Vorhabenträgerin, eine große Wohnungsbau- und -Vermietungsgesellschaft, ihre Wohnungen an die veränderten Anforderungen anpassen. Sie möchte so schnell und so weit wie möglich dazu beitragen, die Nachfrage befriedigen zu können.

Der Ersatz der im Plangebiet gelegenen Wohngebäude durch Passivhäuser soll als Modellvorhaben für die künftige Weiterentwicklung des Wohnungsbaus dienen. Der Standort der geplanten Neubebauung ist städtebaulich sinnvoll, weil die Flächen bereits zum Wohnen genutzt werden und durch den Bebauungsplan Nr. 987 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Das Plangebiet liegt nahe der Auffahrt der Autobahn A 270 inmitten des Siedlungsbereiches von Vegesack in geringer, für mobile Bewohner sogar fußläufiger Entfernung zur Vegesacker Innenstadt mit ihren umfangreichen Infrastruktureinrichtungen. Die Nahversorgung ist in unmittelbarer Nähe in der Georg-Gleistein-Straße gesichert. Daneben ist das Gebiet auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen, sodass auch für weniger mobile Bewohner die Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Es wurde überprüft, ob sich für das Modellvorhaben Grundstücke der Vorhabenträgerin an anderer Stelle im Stadtgebiet anbieten, die ebenfalls oder gar besser geeignet wären, um Passivhäuser auf dem Mietwohnungssektor zu errichten. Die noch un bebauten Flächen, die sich im Besitz der Vorhabenträgerin befinden, liegen sowohl in Innenbereichen als auch in Stadtrandbereichen, vorwiegend im Stadtteil Blumenthal. Hier sind aber nur Einfamilienhaus- bzw. kleinteilige Einzelhausstrukturen zulässig, sodass das Modellvorhaben dort nicht verwirklicht werden kann. Untersucht wurde auch, ob für die Errichtung barrierefreier Passivhäuser der Ersatz von anderen Mehrfamilienhäusern der Vorhabenträgerin in Frage kommen würde. Da die übrigen Häuser aber eine bessere Gebäudestruktur aufweisen und hier eine Anpassung an die zukünftigen Standards zur Verringerung des Energieverbrauchs technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, soll derzeit kein Ersatz dieser Wohngebäude erfolgen.

Durch das Modellvorhaben soll den Mietern die Möglichkeit gegeben werden, bis ins hohe Alter hinein in ihren Wohnungen bleiben zu können. Daneben sollen die Wohnungen aber auch anderen Menschen, die auf eine Barrierefreiheit angewiesen sind, als Wohnraum dienen. Zwar sollen sie in erster Linie einen ausreichenden Komfort für nicht so mobile Menschen bieten, es ist aber nicht geplant, andere Mieter von der Nutzung dieser Wohnungen auszuschließen. Insbesondere sollen die geplanten

Wohnungen auch den heute bereits im Plangebiet lebenden Mietern zur Verfügung gestellt werden, sofern sie in ihrer gewohnten Umgebung bleiben möchten. Während der Bauphase lassen sich sozial verträgliche Lösungen finden, um den Mietern den Übergang zu ermöglichen. Diese können z. B. in einer befristeten Umsiedlung in eine andere Wohnung der Vorhabenträgerin bestehen oder aber in einer sukzessiven Verwirklichung der Neubauten mit zwischenzeitlicher Umsiedlung der Mieter innerhalb des Plangebietes.

Wie bereits oben geschildert, lässt der Bebauungsplan Nr. 987 im Blockinnenbereich noch eine zusätzliche Bebauung zu, die im Rahmen der Umstrukturierung des Gebietes genutzt werden soll. Die Verdichtung des bestehenden Wohnquartiers dient dem sparsamen Umgang mit dem vorhandenen Grund und Boden im Stadtgebiet. So können die freien Landschaftsbereiche außerhalb der bebauten Ortslagen und der Naturhaushalt geschont werden.

Geplant ist die Errichtung von vier Wohngebäuden. Die Wohnungen liegen in drei übereinander liegenden Wohnebenen. Es sollen unterschiedlich große Wohnungen angeboten werden, um dem jeweiligen Bedarf an Wohnfläche gerecht werden zu können. Pro Wohnhaus sind in der Regel zwölf Wohneinheiten vorgesehen. Je nach der Größe der einzelnen Wohnungen werden aber in einigen Gebäuden gegebenenfalls auch weniger Wohneinheiten entstehen, bei einem größeren Bedarf an kleinen Wohnungen bis zu 15 Wohneinheiten. Dabei werden lediglich unterschiedliche Aufteilungen im Inneren der Gebäude vorgenommen, die äußeren Maße der Gebäude werden nicht verändert.

Eine verdichtete Bebauung wäre auch im Blockinnenbereich bereits heute möglich. Die Festsetzung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 987, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, beschränkt die bauliche Nutzung nicht auf Einfamilienhäuser. Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche könnte ein Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden, das eine Höhe von fast 10 m erreichen würde und in dem zehn oder elf Wohneinheiten untergebracht werden könnten. Dies entspricht in etwa der im Vorhabenplan Nr. 49 vorgesehenen Bebauung, sodass keine wesentlich höhere Belastung des Quartiers entsteht als derzeit schon zulässig.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 987 würden sich die Bauvorhaben nur teilweise verwirklichen lassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen in Teilbereichen nicht die erforderliche Stellung der Gebäude zu, da zur Ausnutzung der Sonnenenergie eine Ausrichtung der Wohnräume in Nord-Süd-Richtung benötigt wird. Außerdem überschreitet die beabsichtigte Bebauung zum Teil die zulässige Geschosshöhe. Durch eine etwas höhere Bebauung soll aber eine bauliche Verdichtung erreicht werden, um die Versiegelung von Grund und Boden möglichst gering zu halten und die Wirtschaftlichkeit der relativ aufwändigen Baumaßnahme zu gewährleisten. Daher sollen die planungsrechtlichen Grundlagen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 49 auf das Modellvorhaben zugeschnitten und über den Vorhabenplan 49 die Bebauung im Plangebiet konkret festgelegt werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Wie in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 987 ist auch in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49 die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind dabei zulässig.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung eines Höchstmaßes von 11 m oberhalb der angrenzenden Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraßen festgelegt. Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse vorzuziehen, weil die im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 49 geplanten Gebäude aus ökologischen Gründen mit sehr flach geneigten begrünten Dächern ausgestattet werden sollen. Die Höhe von 11 m entspricht in etwa der Höhe der vorhandenen zweigeschossigen Gebäude, die eine Firsthöhe von 10,60 m aufweisen. Im Blockinnenbereich kann mit dieser Gebäudehöhe eine leichte Verdichtung der Nutzung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 987 erreicht werden, was aufgrund der Lage des

Plangebietes in der Nähe der Innenstadt und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden sinnvoll ist. Untergeordnete Bauteile, wie z. B. technische Aufbauten, unterliegen nicht der Höhenbegrenzung, da sie nur unwesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Eine wesentlich größere Sichtverschattung der benachbarten Grundstücke entsteht nicht. Gebäude mit zwei Vollgeschossen und geneigtem Dach, wie sie nach den Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 987 zulässig wären, würden eine größere Gesamthöhe erreichen als die Wohnhäuser mit flach geneigten Dächern. Hier wird also durch die Höhenbeschränkung eine Entlastung der Nachbargrundstücke erreicht. Da auch das im Blockinnenbereich vorgesehene Wohnhaus nur unwesentlich über das Maß hinaus ragt, das ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss erreichen kann, entstehen keine deutlichen Mehrbelastungen der benachbarten Grundstücke.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 987 mit 0,4 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, weil die Bebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Höhe der Bebauung ausreichend definiert ist.

Auch die bisher zulässige Bebauung in offener Bauweise wird beibehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen und der geplanten Bebauung entsprechend angepasst. Sie lassen noch geringfügige Freiheiten für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück. Eingangsüberdachungen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Flächen für Garagen, Stellplätze und Fahrradabstellräume sind im Bebauungsplan festgelegt. Die ausgewiesenen Flächen lassen noch einen geringfügigen Spielraum für die Aufstellung der baulichen Anlagen. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sollen im Wesentlichen in Gemeinschaftsanlagen an den Straßen „Aumunder Flur“ und „Pundtskamp“ untergebracht werden. Durch die Festlegung von Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge soll vermieden werden, dass im inneren Bereich des Baugebietes unzuträgliche Belastungen entstehen. Mit der Errichtung von Fahrradabstellräumen soll die Nutzung umweltschonender Verkehrsmittel gefördert werden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 werden die Flächen für Garagen, Stellplätze und Fahrradabstellräume den überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugeordnet. Damit wird die Rechtsfolge des § 21 a Abs. 2 BauNVO ausgelöst. Diese Vorschrift ermöglicht es, die Anlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl einzu beziehen.

3.2.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist trotz der Nähe der viel befahrenen Georg-Gleistein-Straße und der nahe gelegenen Autobahn 270 ruhig gelegen. Auch aus der gewerblichen Nutzung auf den Grundstücken an der Georg-Gleistein-Straße (im Bebauungsplan Nr. 987 als Mischgebiet ausgewiesen) ergeben sich keine unzuträglichen Schallbelastungen.

Im Rahmen der Neubebauung des Plangebietes ist die Anlage von Garagen vorgesehen, um den Bewohnern zukünftig das Abstellen des Kraftfahrzeugs auf privatem Gelände an Stelle von bisher im Straßenraum zu ermöglichen. Die Abstellmöglichkeiten sollen an zwei Stellen konzentriert werden. Daneben werden die beiden an der westlichen Plangebietsgrenze an der „Aumunder Flur“ bereits vorhandenen Garagen erhalten. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter den Punkten 3.2.1 und 3.3 verwiesen.

Durch die Geräusche, die bei der Nutzung der Garagen und Stellplätze entstehen, können sich Schallbelastungen für die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes und auf den benachbarten Grundstücken ergeben. Um diese Belastungen besser einschätzen zu können, wurde eine Bewertung der zu erwartenden Immissionen durch einen Schallgutachter vorgenommen („Schalltechnische Stellungnahme Nr. LL4495.1/01“ vom 28. Mai 2008 und „Schalltechnische Stellungnahme Nr. LL4495.1/02“ vom 16. September 2008 der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen).

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Hierzu sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 49 entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Das Plangebiet selbst ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der Nachbarschaft befinden sich schützenswerte Wohn- und Aufenthaltsräume in allgemeinen Wohngebieten (südlich, östlich und nördlich des Plangebietes) und in einem Mischgebiet (westlich des Plangebietes).

Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ergeben sich nachts durch die Spitzenpegel, z. B. durch Türenschnellen. Die tagsüber zulässigen Werte werden eingehalten. Um die Belastungen so weit wie möglich zu verringern, wurden alternative Konzepte für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze untersucht. Hierzu wird auf Punkt 3.3 der Begründung verwiesen.

Durch Schallschutzmaßnahmen sollen die Belastungen vermindert werden. Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- An einem Teilbereich der Aufstellfläche vor den beiden vorhandenen Garagen an der „Aumunder Flur“ wird an der Grenze zum Nachbargrundstück eine Schallschutzwand errichtet.
- Die Garagen der südlichen Gemeinschaftsanlage werden mit geschlossenen Garagenwänden und -dächern versehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49 trifft diesbezüglich Festsetzungen sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.

Maßnahmen zum Schutz der innerhalb des Plangebietes entstehenden Gebäude sind im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen bzw. nachzuweisen. Festsetzungen im Bebauungsplan würden die unterschiedlichen Möglichkeiten für entsprechende Maßnahmen zu stark einschränken.

Leider lassen sich durch die vorgesehene Anordnung der Garagen und die festgesetzte Lärmschutzwand nicht alle Überschreitungen der nachts zulässigen Spitzenpegel kompensieren. Sie entstehen durch das Schließen von Autotüren und Kofferraumhauben sowie durch das Anfahren der Autos. Eine aktive Schalldämmung aller Fahrgassen und Stellplätze, z. B. durch Überdachung und seitliche Abschirmung, würde sich nicht in das städtebauliche Bild einfügen, zudem würden an den Ausfahrten durch das Anfahren der Fahrzeuge immer noch zu hohe Werte erreicht, die sich nicht abschirmen lassen.

Außerhalb des Plangebietes sind an den Gebäuden Pundtskamp 25 und 27 Überschreitungen um bis zu 2 dB(A) bzw. 4 dB(A) zu erwarten. Durch die Verlagerung der Stellplätze von der Straße auf die vorgesehene Stellplatzanlage verringert sich der durch das Schließen der Türen zu erwartende maximale Schalldruckpegel aber im Vergleich zu dem jetzigen Zustand um teilweise mehr als 6 dB(A). In Anbetracht der Gesamtsituation mit den auf der Straße parkenden Fahrzeugen sind diese Belastungen daher vertretbar.

Innerhalb des Plangebietes sind Spitzenpegelüberschreitungen in unterschiedlicher Höhe zu erwarten. Sie können zum größten Teil durch Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Wohneinheiten (sodass die Lärmsituation durch die eigenen Fahrzeuge verursacht wird) aufgefangen werden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bei Passivhäusern durch die dauerhafte Belüftung der Räume das Öffnen von Fenstern nicht erforderlich ist. Dauerhaft geöffnete Fenster, z. B. beim Schlafen, führen sogar zu einer Verschlechterung der Energiebilanz, daher sollen die Fenster nachts geschlossen bleiben. Die für den Wärmeschutz eingebauten dreifach verglasten Fenster haben ein höheres Schalldämmmaß als „normale“ Fenster, sie erreichen je nach Ausführung einen Schallschutz von 34 dB(A) oder mehr. Daneben bewirken die Gebäudewände eine noch höhere Schalldämmung als die Fenster. Somit ist allein schon durch die bauliche Ausbildung der Gebäude ein weitgehender Lärmschutz gegeben.

Die höchsten Überschreitungen ergeben sich durch die beiden bereits vorhandenen Garagen, und zwar an der westlichen und nordwestlichen Seite des geplanten angrenzenden Gebäudes. Hier sind Spitzenpegelüberschreitungen um bis zu 12 dB(A) bzw. 14 dB(A) (an der obersten Wohnung um bis zu 10 dB[A]) ermittelt worden. Bei den Wohnungen an der nordöstlichen Seite dieses Gebäudes entstehen noch Spitzenpegelüberschreitungen um bis zu 3 dB(A). Die Immissionspunkte an der westlichen Gebäudeseite betreffen die Küchen der geplanten Wohnungen; diese stellen aufgrund ihrer Größenordnung aber keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 dar, insbesondere nicht während der Nachtzeit. Als wesentlich ist daher

die Überschreitung an den anderen Wohnräumen anzusehen. Bei den an der nord-westlichen Seite gelegenen Wohnräumen kann die hohe Belastung zum Teil durch die Zuordnung der beiden Garagen zu zweien der betroffenen Wohnungen aufgefangen werden. Darüber hinaus ist, wie oben bereits ausgeführt, durch die Schalldämmung der Wände und Fenster eine Reduzierung der Schallpegel um mehr als 34 dB(A) zu erreichen. Die Spitzenschallpegel können demnach einschließlich der höchsten Überschreitungen (20 dB[A] und 14 dB[A]) aufgefangen werden. Da bei Passivhäusern die Fenster in der Regel geschlossen sein sollten, ist bei allen schutzwürdigen Wohnräumen im Innenraum ein ausreichender Schallschutz erreichbar. In die Abwägung mit einzubeziehen ist auch, dass sich durch die Geräusche der auf der angrenzenden Straße parkenden Fahrzeuge Spitzenpegel ergeben, die ähnlich hoch sind wie die bei der Doppelgarage errechneten Werte. Auch aus diesem Grunde ist das Schlafen bei geschlossenen Fenstern empfehlenswert.

Durch die Nutzung der Garagen der nördlichen Gemeinschaftsanlage können an den nächstgelegenen Wohnungen in den drei umgebenden Häusern Spitzenpegelüberschreitungen von 1 dB(A) bzw. 2 dB(A) auftreten. Von den Überschreitungen sind in den beiden nördlichen Gebäuden die nicht schutzwürdigen Küchen der Wohnungen betroffen, in dem südwestlichen Gebäude schutzwürdige Wohnräume. Die Überschreitungen an den schutzwürdigen Wohnräumen können zum einen durch eine Zuordnung der nächstgelegenen Garagen aufgefangen werden, zum anderen ist bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Schalldämmung gewährleistet.

Die Nutzung der Garagen in der südlichen Gemeinschaftsanlage hat an dem südöstlichen Wohngebäude Spitzenpegelüberschreitungen um bis zu 6 dB(A) zur Folge. Auch hier kann die Problematik durch eine Zuordnung von Garagen zu den betroffenen Wohneinheiten weitgehend aufgefangen werden. Darüber hinaus ist auch hier bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Schalldämmung gegeben.

Nach Abwägung aller städtebaulichen und privaten Belange sind die relativ hohen Spitzenpegelüberschreitungen innerhalb des Plangebietes als vertretbar anzusehen, weil sie zum überwiegenden Teil dadurch kompensiert werden können, dass die verursachenden Garagen den am meisten betroffenen Wohnungen zugeordnet werden, und weil eine ausreichende Schalldämmung in den Innenräumen erreicht werden kann. Durch die besondere Bauweise der Passivhäuser, bei der die Fenster möglichst geschlossen bleiben sollen, ist von einem ausreichenden Schutz der Bewohner auszugehen.

Darüber hinaus ist es möglich, durch Garagentore mit automatischen Türöffnern oder durch den Bau von Carports an Stelle von geschlossenen Garagen die Spitzenpegelüberschreitungen innerhalb des Plangebietes auf eine Größenordnung um 5 dB(A) zu senken, außerhalb des Plangebietes würde durch Abfahren von den Stellplätzen eine Überschreitung um bis zu 1 dB(A) verbleiben. Ob entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden, ist dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Gemäß der obigen Abwägung sind die zu erwartenden Spitzenpegelüberschreitungen aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

3.2.3 Grünordnung

Das Plangebiet soll auch künftig der Wohnnutzung dienen. Damit sich die Bewohner wohl fühlen, ist ein ansprechendes Erscheinungsbild des Gebietes wichtig. Deshalb werden die relativ großen Grundstücksbereiche, die von der baulichen Nutzung frei bleiben, gärtnerisch gestaltet. Mit der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen soll eine Durchgrünung des Gebietes erreicht werden. Entsprechende Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag und im Bauantrag vorgesehen.

3.3 Verkehr

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt mit Kraftfahrzeugen über die A 270 (Anschlussstelle Vegesack-Mitte) und die „Georg-Gleistein-Straße“, mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Bahnstrecke Bremen – Vegesack (Bahnhof Aumund) und durch Buslinien.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Aumunder Flur“ und „Pundtskamp“. Diese Straßen dienen heute schon der verkehrlichen Erschließung der Wohnhäuser und sind geeignet, auch zukünftig den Verkehr zu den Grundstücken aufzunehmen. Durch die Verdichtung der baulichen Nutzung wird sich das

Verkehrsaufkommen vom bzw. zum Plangebiet erhöhen. Der Verkehr wird sich aber auf die Zufahrtsstraßen Aumunder Flur, Aumunder Heide und Pundtskamp verteilen, sodass eine unzutragliche Belastung einzelner Straßen nicht zu erwarten ist.

Um die Verkehrsbelastungen zu bündeln, sollen die erforderlichen Garagen und Stellplätze in zwei Gemeinschaftsanlagen untergebracht werden (siehe oben). Eine Anlage mit zwölf Garagen entsteht zwischen den beiden an der „Aumunder Flur“ vorgesehenen Gebäuden, eine weitere Anlage mit acht Garagen am „Pundtskamp“ zwischen der geplanten Neubebauung und den Baugrundstücken nördlich der „Aumunder Heide“. Die beiden am westlichen Rand des Plangebietes an der Straße „Aumunder Flur“ vorhandenen Garagen bleiben bestehen. Vier Fahrradabstellräume komplettieren die Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge.

Zunächst war vorgesehen, innerhalb des Plangebietes mehr Einstellplätze unterzubringen, als nach den Vorschriften der Bremischen Landesbauordnung erforderlich ist. Hierfür war in der Gemeinschaftsanlage im südlichen Teil des Plangebietes eine zweite Bauzeile mit Garagen und Stellplätzen vorgesehen, darüber hinaus sollten am „Pundtskamp“ zwischen den beiden geplanten Wohngebäuden drei separate Stellplätze angelegt werden. Um die visuellen Belastungen der benachbarten Grundstücke und die aus der Nutzung der Einstellplätze zu erwartenden Überschreitungen der während der Nachtzeit zulässigen Spitzenschallpegelwerte zu vermindern, wurden Alternativen zu dem vorgesehenen Konzept untersucht.

Im Rahmen der Abwägung musste auf die drei separaten Stellplätze am Pundtskamp verzichtet werden, um die zulässigen Werte an den umgebenden Gebäuden einzuhalten. Um die visuellen Belastungen der Wohngrundstücke an der Aumunder Heide zu verringern, die durch die an der Grundstücksgrenze vorgesehenen Garagen und die daran anschließenden, aus Schallschutzgründen mit einer Wand und einer Überdachung zu versehenen Stellplätze entstanden, wurde die Gemeinschaftsanlage im südlichen Teil des Plangebietes auf eine Garagenzeile reduziert und in Richtung Norden verschoben.

Um trotz dieser Reduzierungen die Anzahl der Stellplätze beibehalten zu können, wurde die Möglichkeit untersucht, ob an Stelle der an der Aumunder Flur geplanten Garagenzeilen ein Parkdeck mit zwei Ebenen errichtet werden könnte. Ein offenes Parkdeck hätte aber höhere Spitzenschallpegel und auch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes zur Folge. Diese könnten nur dadurch aufgefangen werden, dass das Parkdeck nach allen Seiten geschlossen und die oberen Stellplätze überdacht würden. Der damit entstehende sehr kompakte Baukörper wäre aber wegen der Beeinträchtigung in städtebaulicher Hinsicht und wegen der optischen Wirkung auf das unmittelbare Wohnumfeld negativ zu bewerten. Daher wurde diese Alternative verworfen.

Daneben wurde die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage geprüft. Diese Lösung würde jedoch die Bau- und Unterhaltungskosten und damit auch die Mietpreise sehr deutlich anheben, was gegenüber den jetzigen Mietern, die möglichst in dem Baugebiet wohnen bleiben sollen, nicht vertretbar wäre. Zudem blieben bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage an den benachbarten Gebäuden Richtwertüberschreitungen bestehen. Daher schied diese Variante ebenfalls aus.

Um die Schallbelastungen so gering wie möglich zu halten, sollen innerhalb des Plangebietes nur so viele Pkw-Einstellplätze hergestellt werden, wie nach den Vorschriften der Bremischen Landesbauordnung erforderlich sind.

Das Plangebiet ist von Buslinien erschlossen, deren Haltestellen in der „Georg-Gleistein-Straße“ liegen und die den Anschluss an das weitere ÖPNV-Netz herstellen. Der Bahnhof Aumund und der zentrale Omnibusbahnhof liegen in relativ geringer Entfernung zum Plangebiet. Die Benutzung von Kraftfahrzeugen ist daher nur eingeschränkt erforderlich.

3.4 Kampfmittel, Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln, oder Altlasten vor.

3.5 Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Dem Landesarchäologen ist ausrei-

chend Möglichkeit einzuräumen, vorhandene Bodenfunde angemessen zu untersuchen und zu dokumentieren. Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 aufgenommen.

3.6 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassung Vegesack. Auch hierauf wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 hingewiesen. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

4.1 Rechtliche Grundlagen

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dabei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 21 BNatSchG, der das Verhältnis zum Baurecht regelt. Sind Eingriffe gemäß § 18 BNatSchG in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

4.2 Bestand und Bewertung

Das Bebauungsplangebiet ist mit vier Mehrfamilienhäusern bebaut, die entlang der Straßen Pundtskamp und Aumunder Flur stehen. Die Wohngrundstücke sind an den Straßengrundstücksgrenzen durch niedrige Ligusterhecken abgegrenzt.

Zwischen den Wohngebäuden und im Blockinnenbereich sind Gartenflächen angelegt, die zum überwiegenden Teil intensiv genutzt werden. Die Gärten sind zum größten Teil mit Rasenflächen ausgestattet, befestigte Flächen mit Sitzecken und Gartenpavillons dienen dem Aufenthalt im Garten. Außerdem wurden kleinere Nutzgärten angelegt.

Neben den großen Rasenflächen weisen die Freiflächen Obstbaumbestand unterschiedlichen Alters, Ziergehölze und – insbesondere an den Abgrenzungen einzelner Gartenbereiche – jungen Baum- und Strauchbestand aus Ahorn, Buche, Birke und Nadelbäumen auf. Bäume, die aufgrund ihrer Größe den Bestimmungen der Baumschutzverordnung unterliegen, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ein relativ dicht stehender älterer Baumbestand aus Laubbäumen und Nadelgehölzen befindet sich westlich des Plangebietes, also außerhalb.

Kleine Nebengebäude dienen der Gartennutzung. Nahe an den Straßen wurden einige Garagen bzw. Carports errichtet.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung handelt es sich im Plangebiet zum Teil um Böden, die Werte und Funktionen aufgrund von Versiegelung, Überbauung oder durch das Einbringen von Fremdmaterialien vollständig bzw. weitestgehend verloren haben, im überwiegenden Teil des Plangebietes sind aber die Funktionen des Bodens als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht eingeschränkt. Es ist jedoch auch hier von anthropogen überprägtem Boden auszugehen. Um Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung handelt es sich nicht.

Hinsichtlich der Klimafunktionen des Plangebiets ist aufgrund von Versiegelungen und den großvolumigen Gebäuden an der „Georg-Gleistein-Straße“ sowie durch die Lage des Plangebietes relativ nahe an der viel befahrenen Hauptverkehrsstraße kleinklimatisch von negativen Auswirkungen auszugehen. Dazu gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung, Aufwärmung, Staubentwicklung und -verfrachtung, im Gegensatz dazu gehen von großkronigen Laubbäumen im Stadtgebiet, wie dem älteren Baumbestand südwestlich des Plangebietes, positive Wirkungen aus. Hervorzuheben sind die Filtereigenschaften in Bezug auf Staubpartikel und ausgleichende Funktionen für das Kleinklima.

Das Ortsbild im überplanten Bereich ist geprägt von der baulichen Nutzung an den öffentlichen Straßen: leicht verdichtet mit den zum Teil einheitlich gestalteten Mehrfamilienhäusern beidseitig „Aumunder Flur“ und „Pundtskamp“, durch die verdichtete Ein- und Zweifamilienhausbebauung entlang „Aumunder Heide“ und die entsprechend dem zentrumsnahen Kernbereich stark verdichtete, mit Gewerbe durchsetzte bauliche Nutzung an der „Georg-Gleistein-Straße“. Das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst wird maßgeblich von den Mehrfamilienhäusern beidseitig „Aumunder Flur“ und „Pundtskamp“ mit den dazwischen liegenden Gärten geprägt.

4.3 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadtgemeinde Bremen bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Dies bedeutet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch auf den überbaubaren Grundstücksteilen Bäume, die nach der Baumschutzverordnung vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 30. September 2004 (Brem.GBl. S. 476), in Kraft getreten am 7. Oktober 2004, geschützt sind, nur dann entfernt werden und Arbeiten, durch die Bäume beschädigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden könnten, nur ausgeführt werden dürfen, wenn hierfür vorher die Erlaubnis der Naturschutzbehörde eingeholt worden ist. Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit kein Baumbestand, der dem Schutz der Verordnung unterliegt. Es ist aber die Anpflanzung von mehreren Bäumen vorgesehen, sodass in späteren Zeiten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung zum Tragen kommen können. Daneben bleiben auch die Bestimmungen des Artenschutzrechts von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Eine große Birke befindet sich nahe der südlichen Grenze des Plangebietes auf dem Grundstück Pundtskamp 18. Die hier geplanten Garagen werden in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze errichtet, sodass der Baum in seinem Bestand nicht gefährdet ist.

Die von dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 49 (mit Vorhabenplan 49) erfassten Flächen sind bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 987 überplant worden und gemäß § 30 BauGB bereits baulich nutzbar. Dies bedingt, dass die Garten- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes versiegelt und der Baum- und Strauchbestand beseitigt werden können.

Gegenüber der geltenden Rechtslage wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht erhöht. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude werden gegenüber der derzeitigen Rechtslage verringert. Hinzu kommen zwar die nun konkret festgelegten Flächen für Garagen, Stellplätze und Fahrradabstellräume, die teilweise außerhalb der bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Für diese Anlagen sind aber im Bebauungsplan Nr. 987 keine Einschränkungen getroffen worden, sodass sie auch auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zulässig gewesen wären. Eine höhere Versiegelung der Grundstücksflächen als bisher bereits zulässig, ist ebenfalls nicht vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 987 übernommen. Eine höhere bauliche Ausnutzung im Blockinnenbereich wird lediglich durch eine größere Höhe der Gebäude ermöglicht. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 wird zudem die zulässige Versiegelung im Plangebiet begrenzt, da die Baunutzungsverordnung in der erweiterten Fassung vom 23. Januar 1990 anzuwenden ist. Eine rechtliche Einschränkung ist diesbezüglich durch den Bebauungsplan Nr. 987, der bereits im Jahre 1987 rechtsverbindlich wurde, nicht gegeben. Damit wird dem Grundsatz der Vermeidung Rechnung getragen.

In Bezug auf das Ortsbild ergeben sich Veränderungen: Die geplante Neubebauung soll zwar etwa die gleiche Gebäudehöhe aufweisen wie die vorhandene Bebauung, die Gestaltung der Wohnanlagen erfolgt aber bewusst in einem neuen Stil. Einen wesentlichen Unterschied bilden die flach geneigten, begrünten Dächer, aber auch die modern gestalteten Fassaden und die gegenüber der vorhandenen Bebauung um 90 Grad gedrehte Stellung der Baukörper verändern das städtebauliche Bild. Die der heutigen Bauweise entsprechende Gestaltung ist gewünscht, um der Neubebauung einen eigenständigen Charakter zu verleihen. Durch die architektonisch ansprechende Umsetzung der ökologischen Bauweise sind keine Störungen des Ortsbildes zu erwarten, zumal in der näheren Umgebung des Plangebietes bereits unterschiedliche Gebäudeformen bestehen.

Die im Blockinnenbereich höher als bisher vorgesehene Bebauung wirkt sich lediglich auf die südlich gelegene benachbarte Bebauung an der „Aumunder Heide“ aus, da sie von den öffentlichen Straßen aus gesehen durch die an den Straßen stehenden mehrgeschossigen Gebäude verdeckt wird. Da die neu geplanten Gebäude nördlich der an der „Aumunder Heide“ vorhandenen Bebauung stehen und die nach der Bremischen Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden, sind Beeinträchtigungen der Belichtung und der Besonnung nicht zu erwarten. Durch die architektonisch ansprechend gestalteten Gebäude ist eine negative Veränderung des Ortsbildes, auch von den Nachbargrundstücken aus gesehen, nicht zu erwarten.

Gemäß § 21 BNatSchG sind auf Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die §§ 18 bis 20 BNatSchG („Eingriffsregelung“) nicht anzuwenden. Da die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Beseitigung von Baum- und Strauchbestand gegenüber der derzeitigen Rechtslage nicht verstärkt wird, handelt es sich nicht um Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Auch aus den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 49 kein Ausgleichsbedarf. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB besagt, dass ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, d. h. der Aufstellung des Bebauungsplanes, erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall. Des Weiteren gelten gemäß § 13 a BauGB in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20 000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Da das Plangebiet bereits mit größeren Wohngebäuden bebaut ist, sind entsprechende Leitungen und Anschlussmöglichkeiten für die Erschließung der Wohnhäuser vorhanden.

6. Durchführungsvertrag

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 49 vorgesehenen baulichen Anlagen sind in dem Vorhabenplan zeichnerisch dargestellt.

Neben dem Vorhabenplan wird zwischen der Freien Hansestadt Bremen und dem Investor ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin sind im Detail geregelt:

- Bauverpflichtung des Investors,
- Erschließungsverpflichtung des Investors,
- Fristenregelung zur Durchführung des Vorhabens,
- Kostentragungsregelung,
- Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen.

Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplanes das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Kosten der Realisierung des Vorhabenplanes 49 trägt die GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord e. G. als Vorhabenträgerin.

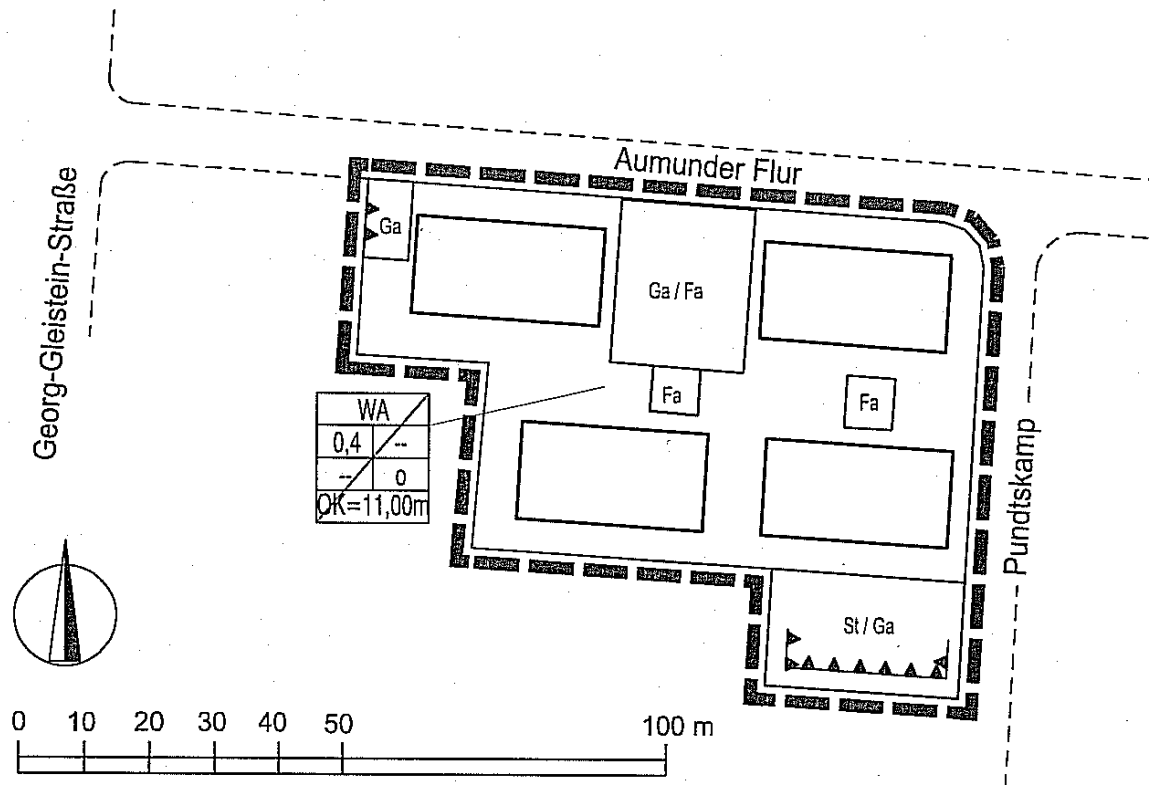
8. Genderprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 49 (mit Vorhabenplan 49) ermöglicht die Errichtung von vier Wohngebäuden. Das Wohnangebot wendet sich an Frauen und Männer in gleichem Maße; der verkehrssichere Zugang ist für beide Geschlechter gleichermaßen gewährleistet. Darüber hinausgehende geschlechtsspezifische Belange, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen wären, sind nicht zu erkennen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 49

(mit Vorhabenplan 49) zum Modellvorhaben "Wohnen im Alter in Passivhäusern"

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 Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
o	Offene Bauweise
OK	Zulässige Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß
St/Ga/Fa	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellraum
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier Schallschutz

