

Mitteilung des Senats vom 17. Mai 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der St.-Magnus-Straße/Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle

(Bearbeitungsstand: 11. März 2016)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 91 (Bearbeitungsstand: 11. März 2016) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 14. April 2016 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft enthalten sind. *)

Präzisierung der Planurkunde

Nach der Sitzung der städtischen Deputation ist die Maßstabsleiste in der Planurkunde präzisiert worden.

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der St.-Magnus-Straße/Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle (Bearbeitungsstand: 11. März 2016) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der St.-Magnus-Straße/Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle

(Bearbeitungsstand: 11. März 2016)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 (Bearbeitungsstand: 11. März 2016) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung am 10. September 2015 be-

*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

geschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16. September 2015 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch [BauGB]). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

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

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

Zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 91 ist am 3. Februar 2014 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Im Rahmen dieser Einwohnerversammlung hat die Vorhabenträgerin die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren Auswirkungen ausführlich anhand von Plänen erläutert. Zudem ist das städtebauliche Konzept mit der Errichtung von zwei unterschiedlichen Gebäudetypen als Ergebnis aus dem Wettbewerb „Ungewöhnlich Wohnen“ vorgestellt worden.

Im Folgenden wurden insbesondere die Anlage der Stellplätze, eine mögliche Verschattung der angrenzenden Reihenhausbebauung, die Sicherung des Grünzugs „Waller Grün“ und die Sicherung der bestehenden fußläufigen Wegeverbindungen zum Waller Grün mit der Öffentlichkeit erörtert.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist in der Anlage zum Bericht beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

2.1 Stellungnahmen anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 wurden zwei private Stellungnahmen von insgesamt vier Anwohnerinnen/Anwohnern vorgebracht.

Über die Behandlung der Stellungnahmen ist die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer Behandlung den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

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

Im Rahmen dieses Verfahrens ist am 18. Februar 2014 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirats Walle sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 10. September 2015 beschlossen, dass der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 28. September bis 28. Oktober 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

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

5.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6 dieses Berichts wird verwiesen.

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

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

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

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

6.1 Ergänzungen des Planentwurfs

Die textliche Festsetzung Nr. 8.2 ist um Aussagen zum Schallschutz für Außenpegel nachts > 50 dB(A) ergänzt worden. Zudem wurde die textliche Festsetzung Nr. 8.4 neu eingefügt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung des Schallschutzes im Einzelfall zu ermitteln sind.

Der beigelegte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 11. März 2016) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen zuzustimmen.

6.2 Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen wurde die Begründung entsprechend angepasst und redaktionell überarbeitet.

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand: 11. März 2016) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 11. März 2016) zuzustimmen.

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

Da aufgrund der vorgenannten Planergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

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

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

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

B) Stellungnahme des Beirats

Der Beirat Walle stimmt der Planung einstimmig zu.

Dem Ortsamt West wurde diese Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

C) Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der St.-Magnus-Straße/Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle (Bearbeitungsstand: 11. März 2016) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der St.-Magnus-Straße/Ecke Arndtstraße in Bremen-Walle

(Bearbeitungsstand: 11. März 2016)

A) Plangebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 91 liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Westend, westlich der Arndtstraße. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die St.-Magnus-Straße,
- im Osten durch die Arndtstraße,
- im Süden durch den bestehenden Fußweg in Verlängerung der Lutherstraße und
- im Westen durch den Grünzug „Waller Grün“.

Das Plangebiet umfasst

- die im Eigentum der GEWOBA befindlichen Flurstücke 24/5, 133/7, 190/7 sowie
- die noch im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen befindlichen Flurstücke 133/8 und 190/8, die jedoch bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch die Vorhabenträgerin erworben werden.

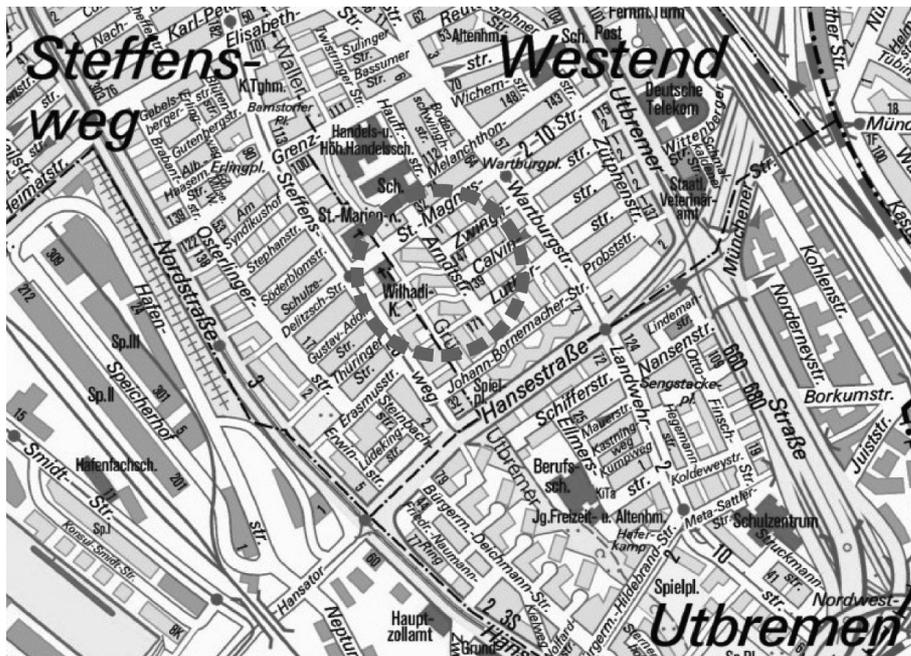


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (gestrichelter Kreis) in Bremen-Walle
(Quelle: GeolInformation Bremen)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das rd. 6 100 m² große Plangebiet ist geprägt durch drei dreigeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise, die von der Arndtstraße erschlossen werden sowie private Grünflächen und Baumbestand.

Das Plangebiet ist Bestandteil der sogenannten ECA-Siedlung – eine Wohnsiedlung, die in den Fünfzigerjahren zur Behebung der Wohnungsnot durch das Wohnungsbauprogramm der US-amerikanischen ECA (Economic Cooperation Administration) gefördert wurde. Auf Grundlage des im Jahr 1951 vom Bundeswohnungsbauministerium bundesweit ausgelobten ECA-Realisierungswettbewerbs wurden preisgünstige Kleinwohnungen gebaut und der soziale Wohnungsbau gefördert. Die ECA-Siedlung besteht aus einer überwiegend dreigeschossigen Reihenhausbauweise zwischen Wartburgstraße und Arndtstraße und den im Plangebiet bestehenden dreigeschossigen Zeilenbauten, die den westlichen Abschluss der ECA-Siedlung bilden.

Die Zeilenbauten im Plangebiet verfügen über ein als Kellerraum genutztes Sockelgeschoss und drei bewohnte Vollgeschosse. Sie enthalten kleine Wohneinheiten mit günstigen Mieten. Die letzte Modernisierung der Gebäudefassaden fand im Jahr 1999 statt. In den Jahren 2007 und 2008 wurden in zwei der Gebäudezeilen Badmodernisierungen durchgeführt. Die Erschließung der Zeilenbauten erfolgt über Laubengänge. Aufzüge sind nicht vorhanden, sodass die Erschließung der Wohnungen derzeit nicht barrierefrei ist.

Nördlich der St.-Magnus-Straße schließt an das Plangebiet eine dreigeschossige gemischt genutzte Bebauung an. Hier befinden sich neben Wohnnutzungen auch soziale und kirchliche Einrichtungen sowie die St.-Marien-Grundschule.

Westlich des Plangebiets verläuft der Grünzug „Waller Grün“, der als öffentliche Grünfläche eine Erholungsfunktion für die angrenzende Wohnbevölkerung übernimmt. Über Wegeverbindungen, die auch durch das Plangebiet verlaufen, wird das „Waller Grün“ an die angrenzenden Wohngebiete angebunden.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. So verkehren in der Wartburgstraße in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet die Straßenbahnlinien 2 und 10 (beide Richtung Gröpelingen/Sebaldsbrück). Im Steffensweg verkehrt in ca. 200 m Entfernung die

Buslinie 28 (Richtung Walle/Universität). In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Bremen-Walle, der den Stadtteil Walle an den Eisenbahnverkehr anschließt.

Insgesamt handelt es sich um einen attraktiven und zentralen Wohnstandort, der durch die geplante Wohnbebauung weiter gestärkt werden und neue Impulse erhalten soll.

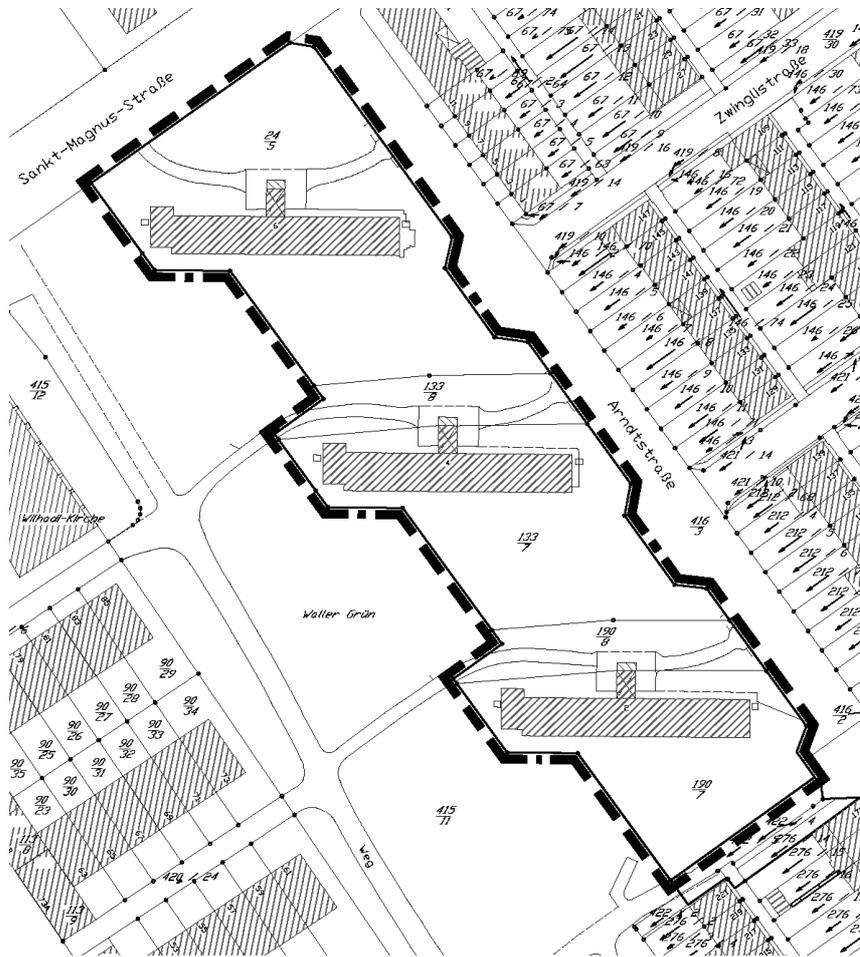


Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets (Quelle: GeoInformation Bremen)

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit dem Zusatz „Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen/besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben“ dar. Dies bedeutet, dass bei der baulichen Nachverdichtung des Plangebiets die vorhandenen Grünfunktionen, beispielsweise Wasserrückhaltung und Regenwasserbewirtschaftung oder die Sicherung der lokal-klimatischen Ausgleichsfunktionen, berücksichtigt werden sollen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und entsprechenden Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 91 besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Mit dem Vorhaben beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Errichtung von drei Wohngebäuden, die den Siedlungsbestand entlang der Arndtstraße und der St.-Magnus-Straße ergänzen sollen. Insgesamt sollen zwölf Wohnungen entstehen. Im geplanten Gebäude an der St.-Magnus-Straße/Ecke Arndtstraße ist zudem die Einrichtung eines Kundendienstbüros der GEWOBA vorgesehen. Von den geplanten Wohnungen soll ein Großteil öffentlich gefördert

und somit vor allem Personen mit geringerem Haushaltseinkommen die Möglichkeit geboten werden, in attraktiver innerstädtischer Lage günstig zu wohnen. Dabei werden verschiedene Zielgruppen, u. a. auch junge Familien, angesprochen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von zwei unterschiedlichen Gebäudetypen vor, die als Ergebnis aus dem Wettbewerb „Ungewöhnlich Wohnen“ hervorgegangen sind, den die GEWOBA im Jahr 2011 zusammen mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ausgelobt hat. Ziel des Wettbewerbs war es, innovative Lösungen für ausgewählte Wohnquartiere der Fünfziger- und Sechzigerjahre zu finden und das bestehende Siedlungsbild durch eine zeitgemäße Fortschreibung weiter zu entwickeln.

Im Bereich St.-Magnus-Straße/Ecke Arndtstraße soll ein viergeschossiges Gebäude entstehen, das als Eckbebauung einen städtebaulichen Akzent setzt. Das Gebäude orientiert sich zur St.-Magnus-Straße und greift gegenüber der Arndtstraße die Baufluchten der Bestandsgebäude im Plangebiet auf. In diesem Gebäudekörper sollen insgesamt sechs Wohnungen und das Kundendienstbüro entstehen.

Die beiden weiteren Gebäudekörper sollen dreigeschossig errichtet werden und die Gebäudehöhe der Bestandsgebäude aufgreifen. Sie bilden als Solitär ein Gegenüber zu den bestehenden Zeilenbauten aus. In beiden Gebäuden sollen jeweils drei Wohnungen entstehen.

Weiteres Ziel der Planung ist eine Aufwertung der bestehenden Zeilenbauten durch die Anlage von Balkonen und eine neue gemeinsame Erschließung für Bestands- und Neubauten, die barrierefrei gestaltet sein soll. Derzeit sind die Wohnungen in den Bestandsgebäuden nicht barrierefrei erschlossen. Die Zugänge zu den Neubauten sollen über Verbindungsbrücken zum gemeinsamen Erschließungskern ebenfalls barrierefrei erfolgen.

Von den 13 für das Bauvorhaben erforderlichen Kfz-Stellplätzen sollen neun – inklusive zwei Carsharing-Stellplätzen – auf dem Baugrundstück in insgesamt drei Parktaschen errichtet und die übrigen im Rahmen der Baugenehmigung nach den Regelungen des Stellplatzortsgesetzes abgelöst werden. Die Erschließung der Stellplatzanlagen erfolgt über die Arndtstraße. Mit der Errichtung von zwei Carsharing-Stellplätzen sieht die GEWOBA ein Mobilitätskonzept vor, das einen Beitrag zur Verringerung des Verkehrsaufkommens im Gebiet leisten soll. Das Carsharing-Angebot soll auch den Anwohnern der umgebenden Wohngebiete zur Verfügung stehen.

Um die Erreichbarkeit des westlich an das Plangebiet angrenzenden Naherholungsraums „Waller Grün“ und eine Verknüpfung des Plangebiets mit den bestehenden Quartieren zu beiden Seiten des Grünzugs künftig sicherzustellen, sollen die bestehenden Wegebeziehungen unter Wahrung der Barrierefreiheit erhalten und ausgebaut werden.

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen im Plangebiet ist ein Freiraumkonzept erarbeitet worden, das auch Elemente zur Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers beinhaltet. In die Grünflächen werden Sickermulden integriert.

Mit dem Neubau von insgesamt zwölf Wohnungen mit Kundendienstbüro werden weitere Ziele verfolgt:

- Umsetzung einer architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der Gebäude,
- Stärkung des Wohnstandorts durch städtebauliche Aufwertung und qualitätsvolle Innenentwicklung,
- Umsetzung eines Freiflächenkonzepts mit Schaffung von Aufenthaltsflächen,
- Sicherung einer hohen Wohnumfeldqualität,
- Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzepts für die Neubauten und Bestandsgebäude.

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

Chance gesehen wird, verstärkt innerstädtische Wohnformen zu entwickeln. Mit der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Walle leistet die Planung auch einen Beitrag zur Umsetzung der Wohnungsbaukonzeption Bremen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 91 ist erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 91 leiten sich aus dem Vorhaben und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum ab. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das zur Regelung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung in die zwei Teilgebiete WA1 und WA2 unterteilt wird. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend dem Wohnen. In dem Plangebiet ausgeschlossen sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße von rd. 6 100 m² und dem angestrebten Gebietscharakter innerhalb der bestehenden Wohnbebauung nicht mit der Vorhabenplanung vereinbar. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dies trägt u. a. dem geplanten Kundendienstbüro der GEWOBA im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes an der St.-Magnus-Straße/Ecke Arndtstraße Rechnung und ermöglicht ausnahmsweise nicht störende gewerbliche Nutzungen, die kurze Wege ermöglichen.

Da im Bebauungsplan ein Baugebiet gemäß BauNVO allgemein festgesetzt wird, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Mit der GRZ 0,4 wird eine den Eigenheiten der umgebenden Wohnbebauung entsprechende Dichte erreicht, die noch ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt.

Die Volumenbegrenzung der Baukörper erfolgt über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe in Verbindung mit einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse und der GRZ. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. Rechnerisch wird in dem allgemeinen Wohngebiet die zulässige Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO von 1,2 bei voller Ausnutzung der Vollgeschosse und der GRZ eingehalten.

Die Regulierung der Gebäudehöhen der baulichen Anlagen erfolgt über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m in Verbindung mit einer zwingenden Zahl von vier Vollgeschossen im Bereich des geplanten Gebäudes an der Ecke Arndtstraße/St.-Magnus-Straße. Diese Festsetzung leitet sich aus dem Gebäudebestand entlang der St.-Magnus-Straße und dem Planungsziel her, an dieser Stelle einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Die übrigen Gebäude werden mit einer Gebäudehöhe von maximal 11 m in Verbindung mit einer zwingenden Zahl von drei Vollgeschossen festgesetzt und sind damit etwas höher als die Bestandsgebäude.

Zur Sicherung einer fußläufigen Anbindung des Plangebiets an den Grünzug „Waller Grün“ wird festgesetzt, dass die mit A gekennzeichneten Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA2 mit einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m über dem Bezugspunkt von Bebauung freizuhalten sind.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Baukörper nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Arndtstraße“.

Die Festsetzung einer Bezugsgröße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für die Bebauung.

Zudem darf die Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten (beispielsweise Fahrstuhlüberfahrten, Rauchentlüftung, Treppenausstiege) sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und zur Wärmerückgewinnung aus der Raumbelüftung um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Für die Gestaltung des Gesamtbaukörpers des Eckgebäudes an der Arndtstraße/Ecke St.-Magnus-Straße sind insbesondere die Gebäudeansichten von der Arndtstraße und der St.-Magnus-Straße relevant, für die beiden geplanten Wohngebäude an der Arndtstraße die Gebäudeansicht aus der Arndtstraße. Technische Aufbauten sollten vor diesem Hintergrund entsprechend zurückspringen. Sie sind zudem einzuhausen.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Für die Bebauung des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Baukörper zu allen Seiten einen Grenzabstand einhalten müssen und eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Die offene Bauweise leitet sich aus dem Gebäudebestand der näheren Umgebung des Plangebiets her und soll einer zu großen baulichen Verdichtung entgegenwirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die die geplanten Gebäudekörper umfassen. Im Bereich der Bebauung an der Ecke Arndtstraße/St.-Magnus-Straße wird der geplante Baukörper gemäß dem städtebaulichen Konzept und zur Sicherung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs durch Baulinien gesichert.

Um die Herstellung von hausnahen Freibereichen und gebäudebezogenen Erschließungsanlagen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten um bis zu 1,5 m zugunsten von Laubengängen, Terrassen und Balkonen zugelassen werden kann.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Arndtstraße. Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Stellplatzanlagen werden über die Arndtstraße erschlossen. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben kann grundsätzlich an die Mischwasserkanalisation der Arndtstraße angeschlossen werden. Aufgrund der schwierigen Entwässerungssituation – die Kanalisation in der Arndtstraße soll, soweit möglich, insbesondere bei Starkregenereignissen von Niederschlagswasser entlastet werden – ist jedoch ein Entwässerungskonzept für die Bewirtschaftung des Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen erarbeitet worden, das sowohl die Bestandsgebäude als auch die Neubauten berücksichtigt.

Auf den privaten Grundstücksflächen sollen im Bereich der Grünflächen insgesamt bis zu acht Sickermulden mit einer Normeinstautiefe – d. h. einem Wasserstand nach Regenereignissen von bis zu 30 cm – angelegt werden, in denen das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser versickert werden soll. Alle versiegelten Flächen werden an diese Sickermulden angeschlossen. Die Entwässerungsmulden sind dabei so dimensioniert, dass das Regenwasser auch bei Starkregenereignissen aufgenommen werden kann und Überläufe in das öffentliche Kanalnetz so vermieden werden.

Im Bereich der Bestandsgebäude soll eine Umlegung der Regenwasserfallrohre so erfolgen, dass eine Einleitung des Regenwassers in die vorgesehenen Sickermulden ermöglicht wird. Somit erfolgt eine Entkoppelung der Abflussmengen des Regenwassers der Dachflächen der Bestandsgebäude von der Einleitung in die Mischwasserkanalisation in der Arndtstraße.

Auch im Bereich der Neubauten soll das anfallende Regenwasser in die vorgesehenen Sickermulden eingeleitet werden, wodurch auch die Neu-

bauten von der öffentlichen Mischwasserkanalisation entkoppelt werden. Darüber hinaus ist im Bereich der Neubauten eine Dachbegrünung vorgesehen, sodass das anfallende Regenwasser hier zurückgehalten werden kann.

Im Bebauungsplan wird vor diesem Hintergrund festgesetzt, dass die Dachflächen der Gebäude mindestens zu 80 % extensiv zu begrünen sind. Darüber hinausgehende Regelungen zum oben beschriebenen Entwässerungskonzept werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung und sozialen Einrichtungen umgeben. Relevante Lärmimmissionen aus gewerblichen Nutzungen oder aus Flugverkehr bestehen nicht. Von der St.-Magnus-Straße, dem Steffensweg und der Arndtstraße wirkt jedoch Lärm aus Straßenverkehr auf das Plangebiet ein. Zudem bestehen Lärmimmissionen aus dem östlich des Plangebiets verlaufenden Eisenbahnverkehr. Gemäß der Lärmkartierung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen werden durch den Straßenverkehr tagsüber im gesamten Plangebiet Lärmwerte von bis zu 55 dB(A) bzw. entlang der St.-Magnus-Straße – ungefähr bis zum im Plangebiet bestehenden nördlichen Zeilenbau – bis zu 60 dB(A) erreicht. Nachts ist durch Verkehrslärm auf Grundlage der Lärmkartierung für Schienenwege von Bundeseisenbahnen aus dem Jahr 2014 im Plangebiet mit Lärmwerten von bis zu 55 dB(A) zu rechnen.

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

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

Aufgrund der Schallimmissionen von bis zu 60 dB(A) tagsüber ist zum Schutz hausnaher Freibereiche – beispielsweise Terrassen oder Balkone – durch bauliche Maßnahmen wie einer entsprechenden Grundrissgestaltung, der Verwendung von lärmabsorbierenden Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass dort der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Gewährleistung des Schallschutzes sind im Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu ermitteln.

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

Von den im Plangebiet bestehenden Bäumen, die unter die Bremer Verordnung zum Schutz der Bäume fallen, können drei Bäume vorhabenbedingt nicht erhalten werden. Dabei handelt es sich um drei Laubbäume (zwei Eichen und eine Robinie). Der Ausgleich für eine Fällung dieser Bäume hat in gleicher Anzahl und als standortgerechter heimischer Laubbaum zu er-

folgen. So sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets mindestens drei standortgerechte heimische Laubbäume (Quercus robur; Eiche, Tilia cordata; Winterlinde oder Carpinus betulus, Hainbuche) mit jeweils einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang ist in 1 m Höhe über dem Erdboden zu messen.

Zur Rückhaltung des Regenwassers im Bereich der geplanten Wohngebäude wird festgesetzt, dass die Dachflächen der Gebäude mindestens zu 80 % extensiv zu begrünen sind (vergleiche auch Kapitel C] 5. dieser Begründung).

8. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist. Als Technikbauten dürfen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplans die zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten. Sie sind aber, da es sich nicht um „Technische Aufbauten“ im Sinne der Festsetzung Nr. 6 Satz 2 handelt, nicht einzuhausen.

9. Gestaltungsfestsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung

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

10. Kampfmittel, Altlasten

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

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

11. Hinweise

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

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die Planung ein Vorhaben der Innenentwicklung ermöglicht und der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20 000 m² festsetzt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 91 der Fall, sodass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Be-

bauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt es, Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

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

- Entwässerungskonzept, Ulbrich Ingenieurplanungen (UIP), Bremen, Juli 2015,
- artenschutzrechtliche Einschätzung und Baumartenbestimmung, Niels Dressing, Bremen, September 2013.

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

a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebiets von Bremen im Stadtteil Walle und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es wird derzeit geprägt durch drei dreigeschossige Zeilenbauten, die von der Arndtstraße erschlossen werden sowie private Grünflächen mit Scherrasen und vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher. Westlich des Plangebiets grenzt der Grünzug „Waller Grün“ an.

Das Landschafts- und Stadtbild wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Landschaftserlebnisfunktion ist durch die überwiegend vorhandene Wohnbebauung von untergeordneter Bedeutung. Das Vorhaben fügt sich mit seiner drei- bzw. viergeschossigen Bebauung in das vorhandene Landschafts- bzw. Stadtbild ein. Die Zugänglichkeit zum „Waller Grün“ bleibt erhalten.

b) Schutzgut Klima/Luft

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

c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die geplante Bebauung werden ökologische Bodenfunktionen, wie z. B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc., geschädigt. Die Eingriffe können mit der vorgesehenen Versickerung des Regenwassers minimiert werden.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt die Geländehöhe des Plangebiets zwischen 3,5 und 4,5 m Normalnull (NN).

In einer Mächtigkeit von 1,5 m ab Geländeoberfläche kann nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen mit einer anthropogenen Auffüllung (Sand mit etwas Bauschuttanteilen) gerechnet werden. Als jüngste geologische Schichten liegen in Mächtigkeiten von 2 m bis 3 m Dünensande vor. Darunter stehen flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone = Auenlehm) an, die in einer Mächtigkeit zwischen 0,5 m und 1 m auftreten; lokal können andere Mächtigkeiten erreicht werden. In diesen Weichschichten können ebenfalls Torflagen vorkommen. Die Baugrunderkarte weist im Plangebiet einen Baugrund mit hoher Setzungsempfindlichkeit aus. Vor einer Bebauung empfiehlt der Geologische Dienst für Bremen daher einen Bodenaustausch, Verdichtungsmaßnahmen oder die Anlage geeigneter Gründungen.

Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. - 10 m NN (ab ca. 12 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche

Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2011) ergaben freie Grundwasserstände um 0,75 m NN (entsprechend 2,75 m bis 3,75 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 1,5 m NN (entsprechend 2 m bis 3 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7,0; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 250 - 500 mg/l; Sulfate 200 - 240 mg/l; Magnesium: 30 - 40 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l). Die Angaben sind der Geochemischen Kartierung Bremen aus dem Jahr 1993 entnommen.

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

d) Schutzgut Pflanzen

Neben Scherrasenflächen finden sich im Plangebiet vornehmlich einheimische Bäume und Sträucher. Zur Errichtung und Erschließung der drei Neubauten müssen drei Bäume gefällt werden, die unter die Bremer Baumschutzverordnung fallen. Dabei handelt es sich um zwei Eichen und eine Robinie. Zum Ausgleich werden Ersatzpflanzungen in gleicher Anzahl und Baumart vorgenommen. Darüber hinaus sind 32 weitere kleinere Bäume zu entfernen. Hierbei handelt es sich um jüngere Bäume und Gehölzgruppen, die in den Freibereichen zwischen den Bestandsbauten gewachsen sind. Eine Fällung der Gehölze ist nicht vermeidbar, da an ihren Standorten die Neubebauung und Erschließungsflächen geplant sind. Eine Verschiebung der Neubauten ist nicht möglich, da das Vorhaben ansonsten in den öffentlichen Grünzug ragen würde.

e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch drei Wohngebäude, die von einem Parkausläufer („Waller Grün“) umgeben sind. Neben Scherrasenflächen finden sich im Vorhabenbereich vornehmlich einheimische Bäume und Sträucher. Die häufigsten Bäume sind dabei Hainbuche, Feldahorn und Eiche. Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch relativ geschlossene Wohnbebauung, im Westen grenzt der Grünzug des „Waller Grüns“ an.

Im September 2013 wurde eine zoologische Erstabschätzung durchgeführt, in der die im Plangebiet vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften untersucht wurden. Bei den im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten handelte es sich um häufige, ungefährdete Arten. Festgestellt wurden Amseln, Elstern, Rabenkrähen und Ringeltauben.

Außer dem Grünspecht sind als weitere Vogelarten wohl keine gefährdeten oder streng geschützten Vogelarten zu erwarten. Da keine ausreichend großen Höhlen nachgewiesen werden konnten, ist ein Brutvorkommen des Grünspechts als unwahrscheinlich anzusehen. Daher würde bei einem Vorkommen des Grünspechts das Plangebiet wohl nur sporadisch zur Nahrungssuche genutzt.

Bezüglich eines Fledermausvorkommens im Plangebiet wurde im Zuge der zoologischen Erstabschätzung im September 2013 eine Ausflugkontrolle vorgenommen. Hierbei wurden im Plangebiet die Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus nachgewiesen. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet jedoch nicht festgestellt. Daher ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von Fledermäusen ausschließlich als Jagdlebensraum genutzt wird.

Als Ergebnis der zoologischen Erstabschätzung ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange wesentlich beeinträchtigt werden. Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 5 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt werden.

f) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung sind vor diesem Hintergrund Schallimmissionen zu berücksichtigen. Da im Plangebiet Immissionen aus Verkehrslärm bestehen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Nachtruhe und einen Schutz von hausnahen Freibereichen zu gewährleisten. Entsprechend wird über eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) der Mittelungspegel von 55 dB(A) bei hausnahen Freibereichen einzuhalten ist.

Die dreigeschossigen Neubauten erzeugen Schatten, die sich auf die östlich bestehende Reihenhausbebauung der ECA-Siedlung auswirken. So findet in den Wintermonaten eine Verschattung der nächstgelegenen Reihenhäuser ab den Mittagsstunden statt. Da die Neubauten jedoch die Abstandsflächen gemäß der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) einhalten, ist von einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Reihenhäuser auszugehen. Die zeitweise Verschattung gehört zudem zu den Belastungen, die innerhalb einer verdichteten innerstädtischen Wohnbebauung hinzunehmen sind. Die Verschattung wirkt sich nicht auf die gesunden Wohnverhältnisse aus.

g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots im Bremer Stadtteil Walle durch eine bauliche Weiterentwicklung im städtebaulichen Innenbereich. Das Gebiet ist zudem durch die Straßenbahnhaltestelle in der Wartburgstraße sowie die Bushaltestellen im Steffensweg gut an den ÖPNV angebunden. In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Bremen-Walle, der den Stadtteil Walle an den Fernverkehr der Deutschen Bahn anschließt. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der „Kompakten Stadt“, das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine Stadt der kurzen Wege abzielt.

Die Gebäudeplanung verfolgt ein nachhaltiges Energiekonzept. Die Vorhabenträgerin wird die Gebäude mindestens im Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 70 errichten und sieht ferner vor, in einem der Bestandsgebäude ein Blockheizkraftwerk (BHKW) einzubauen, durch das die Gebäude versorgt werden sollen. Weitere Regelungen zum Energiekonzept werden im Durchführungsvertrag getroffen.

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

h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

2. Genderprüfung

Das Vorhaben soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Nutzungen richten sich daher gleichberechtigt an beide Geschlechter.

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 91 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung von drei Wohngebäuden an der
Sankt-Magnus-Straße / Ecke Arndtstraße
(Bearbeitungsstand: 11.03.2016)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

GH 13,0

Gebäudehöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o

offene Bauweise



Baugrenze



Baulinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



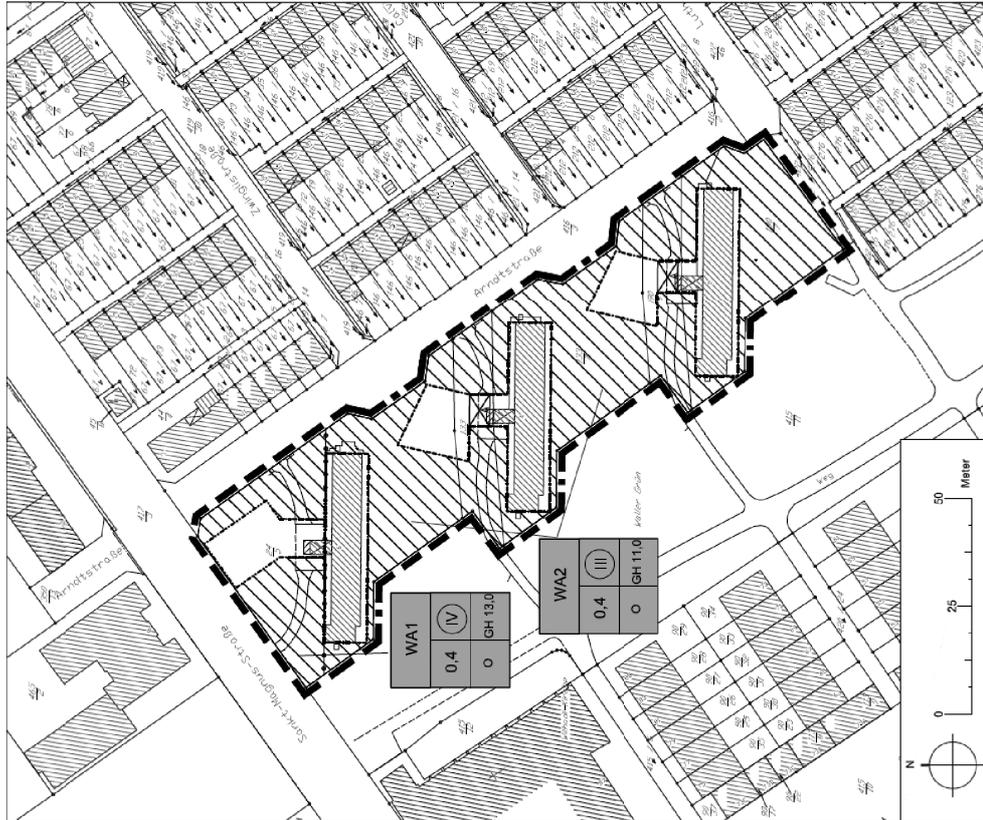
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



sonstige Abgrenzung



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 Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

