

## **Mitteilung des Senats vom 25. Oktober 2016**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg**

**(Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 98 (Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 8. September 2016 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

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

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg (Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016) zu beschließen.**

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

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg**

**(Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016)**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 (Bearbeitungsstand: 26. Juli 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 am 14. April 2016 beschlossen, dass für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 20. April 2016 öffentlich bekanntgemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1

Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

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

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

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am 27. Juli 2015 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

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

Im Rahmen des Planverfahrens ist am 21. Juli 2015 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 nach § 4a 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 Osterholz sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14. April 2016 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 2. Mai 2016 bis 2. Juni 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt Osterholz 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 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfs 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 keine Stellungnahmen von privaten Einwendenden eingegangen.

6. Ergänzung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

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

6.1 Änderungen bzw. Ergänzung des Planentwurfs

Der Planentwurf ist infolge zweier Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt ergänzt worden:

- Festsetzung einer Fläche für ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit sowie für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger für den Bereich der privaten Planstraße A.
- Ergänzung des Hinweises auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts um folgenden Satz: „Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 5 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht gefällt werden.“

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016) enthält die vorgenannte Ergänzung.

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

## 6.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Die vorgenannte Ergänzung der Planzeichnung um eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht bzw. eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde in der Begründung erläutert. Der ergänzende Hinweis zum Zeitraum der Gehölzfällungen war bereits in der Begründung enthalten, sodass sich aufgrund dieser Ergänzung keine Änderung in der Begründung ergeben hat.

Aufgrund weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- Unter Punkt C) 8. „Klimaschutz“ wurden Aussagen zum Gebäudeenergiestandard und zum Energiekonzept weiter ausgeführt.
- Unter Punkt C) 12. „Boden“ wurden Aussagen des Geologischen Dienstes für Bremen zum Boden, zum Grundwasser und zur Eignung für geothermische Anlagen ergänzt.
- Unter Punkt D) b) „Bremische Baumschutzverordnung“ wurde das Wort „Befreiung“ in „Gestattung“ geändert.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016) zuzustimmen.

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

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

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

Die Planergänzungen wurde 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 Osterholz stimmt dem Bebauungsplanentwurf zu.

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

## C) Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg (Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse  
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann  
(Sprecher)

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg**

**(Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016)**

### A) Plangebiet

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz im Ortsteil Tenever. Es umfasst die Flurstücke 33/5, 33/6 und 33/13 (Flur 284, Gemarkung VR) und wird begrenzt

- im Norden durch die Otto-Brenner-Allee,
- im Osten durch den Pfälzer Weg,
- im Süden und Westen durch den Binger Weg.

### B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

#### 1. Entwicklung und Zustand

Aufgrund vielschichtiger Probleme, verbunden mit massiven Leerständen, in der Großwohnanlage Tenever wurde durch Senatsbeschluss 2002 ein integriertes Stadtumbaukonzept beschlossen. Auf dessen Basis fand zwischen 2003 und 2008 ein flächenhafter Rückbau von etwa 1 000 der bisher 2 600 Wohnungen in Kombination mit der grundlegenden Sanierung und Aufwertung des verbleibenden Wohnungsbestands, sozialräumlicher Maßnahmen und einer aufwendigen Imagekampagne statt. Die Großwohnsiedlung konnte so städtebaulich neu strukturiert und soziale Problemlagen entschärft werden. Heute ist Tenever ein beliebter Wohnstandort, in dem insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen für große Familien sowie Single- und Zwei-Personen-Appartements im Bestand nicht ausreichend gedeckt werden kann.

Der mehrgeschossige Gebäudekomplex im Plangebiet aus den Siebzigerjahren wurde im Zuge dieses Stadtumbaukonzepts abgebrochen. Seitdem liegt die Fläche brach. Lediglich im südöstlichen Randbereich befindet sich eine provisorische Container-Kitanutzung. Der ehemalige Erschließungsstich mit Wendeanlage ist im Norden der Fläche noch vorhanden und wird temporär durch eine kleine Skateanlage genutzt. Nördlich des Erschließungsstichs entlang der Otto-Brenner-Allee und auf einem Wall am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich Baumgruppen. Südlich des Walls grenzen außerhalb der Plangebietsgrenze ein großer Spiel- mit Bolzplatz und dichter Baum- und Strauchbestand an das Plangebiet an. Östlich und südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich mehrgeschossige, sanierte Wohnbebauung mit oberirdischen Garagenanlagen. Im Westen schließt an das Plangebiet dichter Baumbestand an, der den nördlichen Abschluss eines langgestreckten Grünzugs darstellt. Dieser ist Teil des Grundstücks der angrenzenden Egestorff-Stiftung. Jenseits der Otto-Brenner-Allee – nördlich des Plangebiets – befinden sich nach dem Abriss dortiger Gebäudekomplexe weitere Brachflächen sowie die Ganztagschule Andernacher Straße. Eine ÖPNV-Haltestelle (Öffentlicher Personennahverkehr) der Straßenbahn-Linie 1 (Neuwieder Straße) befindet sich direkt nordöstlich des Plangebiets an der Otto-Brenner-Allee.

Im Jahr 2008 wurde ein neuer städtebaulicher Rahmenplan erstellt (Nordquartier Osterholz-Tenever – Städtebaulicher Rahmenplan für die Neuordnung „Nordquartier“ Osterholz-Tenever, Hamburg 2008). Dieser lässt eine klare städtebauliche Figur entstehen, die in dem heterogenen Umfeld zwischen Hochhäusern, Einfamilienhäusern, Schulgebäuden und Freiflächen ein attraktives Wohnumfeld mit eigener Identität schafft. Der Rahmenplan gliedert sich in vier separate „Quartiere“. Das vorliegende Plangebiet bildet das südlichste dieser Quartiere. Der Rahmenplan sieht hier Wohnungsbau mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung und private Erschließungswege vor, wie er nun auch realisiert werden soll.

Vorhabenträgerin der Planung ist die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen. Sie beabsichtigt den Bau von sieben Baukörpern, in denen insgesamt 70 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte mit voraussichtlich sechs Gruppen, eine Nachmittagsbetreuung für Schulkinder sowie eine Familienberatungsstelle untergebracht werden sollen.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Mit der vorgesehenen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Am 5. Februar 2009 hat die städtische Deputation für Bau und Verkehr einen Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2396 gefasst. Das Plangrundstück ist im Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses. Darin ist als Planungsziel für das vierte Bauquartier (südlich der Otto-Brenner-Allee) Wohnungsbau mit einer bis zu dreigeschossigen Bebauung benannt. Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine Rechtskraft erlangt; dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt für das Plangebiet das Bebauungsplanverfahren.

Für das Plangebiet besteht aktuell kein qualifizierter Bebauungsplan. Gegenwärtig sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Bau neuer Wohngebäude mit insgesamt 70 Wohneinheiten, der Bau einer Kindertagesstätte für 100 Kinder sowie einer Einrichtung der Familienhilfe ermöglicht werden. In den Wohngebäuden sollen große Wohnungen für Familien mit fünf und mehr Personen und sehr kleine Ein- bis Zwei-Personen-Appartements entstehen, deren Nachfrage derzeit nicht angemessen im Stadtteil gedeckt werden kann.

In dem großen Baukörper im Westen des Plangebiets soll die gegenwärtig provisorisch in Containern untergebrachte Kindertagesstätte, ergänzt um Räume für Nachmittagsbetreuung von Schülern und Räumen für die Familienhilfe, einziehen.

## 4. Planungsverfahren

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Überplanung einer ehemals baulich in Anspruch genommenen und weitestgehend brach liegenden Fläche in städtebaulich integrierter Lage ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) vorgesehen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Gleichwohl werden die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange ermittelt und bewertet. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwohnerversammlung) sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.

## C) Planinhalt

### Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenplan basiert auf einem Entwurf der Architekten Spengler-Wiescholek (Hamburg). Er sieht sieben Baukörper mit zwei und drei Geschossen vor. Im Westen liegt ein großer Baukörper, in dem im Erdgeschoss eine Kin-

dertagesstätte sowie ergänzende soziale Einrichtungen untergebracht werden sollen. In den beiden darüber liegenden Geschossen sind sowohl große Familienwohnungen als auch kleine Appartements vorgesehen. Die östlich hiervon angeordneten sechs Baukörper sind in drei Zeilen gegliedert. In drei unterschiedlichen Haustypen ist ebenfalls eine Mischung aus großen und kleinen Wohnungen vorgesehen. Nebengebäude an den Nord- und Südenden der Baukörper dienen sowohl der Schaffung von Abstellflächen als auch der räumlichen Gliederung und Abschirmung. Zwischen den Wohngebäuden sind gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen vorgesehen, die Raum für Kleinkinderspielflächen, Sitzplätze und andere Möglichkeiten der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bieten sollen.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der vorgesehenen Nutzung, bei der das Wohnen überwiegt. Die vorgesehene Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke im WA allgemein zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie an dieser Stelle von ihrer Nutzungsstruktur bzw. durch den durch sie implizierten Verkehr an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich wären.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe.

Die GRZ gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Die GRZ von 0,4 ist die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu begrenzen, wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse beschränkt. Vorgeesehen ist der Bau von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden.

Zusätzlich erfolgt die Begrenzung der Gebäudehöhe (GH) auf 13 m über dem festgesetzten Bezugspunkt. Jeweiliger Bezugspunkt ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des der baulichen Anlage am nächsten gelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche „Otto-Brenner-Allee“. Für technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf diese festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Um die optische Wirkung dieser Anlagen auf das städtebauliche Umfeld zu beschränken, ist ein Abstand dieser Anlagen von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten mit der Maßgabe, dass auch Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von 65 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um das langgestreckte Wohn- und Kitagebäude im Westen des Plangebiets zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern der Anteil der so vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (St) im Norden des Plangebiets zulässig, da Kraftfahrzeugverkehr nur im Bereich der dortigen Stellplatzanlage stattfinden soll.

Abstellanlagen für Müllbehälter (M) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig, da an diesen Standorten die Erreichbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gegeben ist.

Sonstige Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradabstellanlagen, sind darüber hinaus auch außerhalb dieser Flächen und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. Private Grünflächen

Im Norden und im Süden des Plangebiets befinden sich Grünflächen, die als private Grünflächen festgesetzt werden. Sie bleiben im Eigentum der Vorhabenträgerin und werden durch diese auch gepflegt.

Die nördliche private Grünfläche bildet einen Puffer zwischen der neuen Wohnbebauung und der Otto-Brenner-Allee. Die dort vorhandene Lindenreihe wird weitestgehend erhalten und ergänzt. Innerhalb dieser Grünfläche werden Standorte für Müllcontainer angeordnet.

Die südliche private Grünfläche bildet einen Übergang zwischen der neuen Wohnbebauung und dem Binger Weg sowie dem öffentlichen Spielplatz im Süden.

#### 5. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Otto-Brenner-Allee am nördlichen Rand des Plangebiets. Der hierfür notwendige Erschließungsstich ist bereits größtenteils vorhanden (Planstraße). Dieser dient bereits für die abgerissene Bebauung als Zufahrt und Stellplatzanlage. Zur Anbindung der Kita wird er nach Westen erweitert. Außerdem erhält er eine weitere Ein- und Ausfahrt östlich der vorhandenen Zufahrt. Diese dient insbesondere dazu, Entsorgungsfahrzeugen eine Durchfahrt ohne Rückwärtsfahren zu ermöglichen. Die Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Hier sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen. Über ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag wird damit sichergestellt, dass die Privatstraße nicht nur von den Anliegern genutzt werden darf. Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass die Ver- und Entsorgungsträger die Straße nutzen dürfen.

Die Planwege 1 bis 3 dienen der fußläufigen Erschließung der Wohngebäude für Fußgänger und Radfahrer. Sie sind, wie auch der Binger Weg und der Pfälzer Weg, nur für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Lediglich für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind sie befahrbar. Die Planwege 4 und 5 dienen dem Zugang zum Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer von der Otto-Brenner-Allee aus. Durch den Anschluss der Wege nach Norden bis an die Otto-Brenner-Allee und nach Süden bis an den Binger Weg ist das Plangebiet an seine direkte Umgebung angebunden. Die Planwege 1 bis 5 werden im Bebauungsplan mit einer Fläche für Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Im Norden des Plangebiets ist eine Stellplatzanlage mit insgesamt 52 Stellplätzen vorgesehen. Für die geplanten 70 Wohnungen, die Kindertagesstätte und das Stadtteilbüro sind 66 Pflicht- und 18 Besucherstellplätze erforderlich. Da nicht alle Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können, wird ein Teil der Kfz-Stellplätze für die Bewohner in der vorhandenen Garage Pirmasenser Straße 26 bis 30 nachzuweisen, die etwa 110 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt liegt.

Da sich die Betriebszeiten der Kita mit den normalen Arbeitszeiten überlagern, ist davon auszugehen, dass die geplante Stellplatzanlage zu den Betriebszeiten der Kita stets freie Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr aufweist.

#### 6. Entwässerung und Entsorgung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird aufgrund der Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung nicht empfohlen. Zum einen ist die in Teilbereichen aufgefüllte Mutterbodenschicht aufgrund organischer Beimengungen mit einer Versickerungsrate von  $k_f < 10^{-6}$  m/s nicht für die Versickerung geeignet. Zum anderen ist aufgrund des größtenteils geringen Grundwasserflurabstands eine Versickerung nur in Teilbereichen möglich.

Die Ableitung des Niederschlags- und des Schmutzwassers erfolgt daher über das im Erschließungsstich noch vorhandene Trennsystem. Dieses ist bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Müllentsorgung erfolgt über Abstellanlagen für Müllbehälter in der nördlichen privaten Grünfläche, die als Abstellanlagen für Müllbehälter gesondert festgesetzt sind. Sie werden von dort aus entleert.

#### 7. Immissionsschutz

Die Bremer Lärmkarten stellen für das Plangebiet Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Otto-Brenner-Allee dar. Demnach werden am nördlichen Rand der Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau (55 dB[A] tags und 45 dB[A] nachts) um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass sich durch den Straßen- und Straßenbahnverkehr an den nördlichen Fronten der Gebäude im Norden des Plangebiets rechnerisch mittlere Belastungen von 62 bis 63 dB(A) am Tag und 55 bis 57 dB(A) in der Nachtzeit ergeben. An den Gebäudelängsseiten (Ost- und Westseiten) reduzieren sich diese in südliche Richtung je nach Gebäude um bis zu 11 dB(A). Die südlich gelegenen Gebäude sind aufgrund des größeren Abstands zur Straße und den davor gelegenen Gebäuden deutlich geringer belastet. Für die jeweiligen Gebäudesüdseiten ergeben sich geringe bis sehr geringe Außenlärmbelastungen.

Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des gesamten Baugebiets und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung wird die Überschreitung der Orientierungswerte jedoch aufgrund der Beschränkung dieser Überschreitungen auf die nördlichen Gebäudeabschnitte für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere während der Nachtzeit – sichergestellt ist.

Zur Gewährleistung dieser Forderung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Tagsüber gilt, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Die Festsetzungen zum Schallschutz stellen sicher, dass ein Wohnen und Schlafen ohne Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen ermöglicht wird.

Durch die Außenlärmbelastungen werden jedoch im Plangebiet insbesondere für die nördlichen Baukörper Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen getroffen, die Maßnahmen zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume vorsehen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden durch die Angabe des einzuhaltenden Mittelungspegels für Aufenthaltsräume (textliche Festsetzung Nr. 12.1) sowie Schlaf- und Kinderzimmer (textliche Festsetzung 12.2) bestimmt. Im Einzelfall kann von den in den textlichen Festsetzungen 12.1 und 12.2 genannten Anforderungen abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der tatsächliche Außenlärmpegel niedriger liegt (z. B. in den Erdgeschoss).

Für hausnahe Freibereiche (beispielsweise Terrassen, Balkone) soll ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten werden. Dies ist an den nördlichen Gebäuden teilweise nicht möglich. Geschützte hausnahe Freibereiche, in denen der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird, stehen den Anwohnern alternativ in den Gemeinschaftsflächen zwischen den Wohngebäuden zur Verfügung.

#### 8. Klimaschutz

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Wärmeversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Hinsichtlich der Gebäudeenergiestandards sollen die geltenden Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Die Gebäude sollen mindestens mit einem Energiestandard hergestellt werden, der den Anforderungen an ein KfW-55-Effizienzhaus auf Basis der EnEV 2014 entspricht.

Die angestrebte zentrale Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt zum überwiegenden Teil (bis zu 90 %) ganzjährig aus regenerativen Energiequellen, wie die Solar- und Umgebungswärme. Die Wärmeversorgung der Gebäude soll über eine Gasabsorptionswärmepumpe mit einem Eisspeicher (kalter saisonaler Energiespeicher) in Kombination mit zusätzlichen Solarabsorbern erfolgen. Für die Spitzenlastabdeckung ist in Kombination zum Eisspeicher-System ein Gas-Brennwertkessel vorgesehen. Die Wärme soll mittels eines Nahwärmenetzes zur Verfügung gestellt werden. Die Vorhabenträgerin plant darüber hinaus eine Abluftanlage in den Gebäuden, die die Wohnungen über vertikale Schächte mit Frischluft versorgt und im großen Umfang auch regenerativ arbeitet. Das beabsichtigte ganzheitliche Energiekonzept des Bauvorhabens leistet einen signifikanten Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs. Die Eckpunkte dieses Konzepts werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, legt der Bebauungsplan außerdem fest, dass die Dächer statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von entsprechenden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie möglich ist. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

#### 9. Kampfmittel und Altlasten, archäologische Bodenfundstellen

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor, sodass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und gegebenenfalls Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung der Landesarchäologie bei Erdarbeiten sichergestellt.

#### 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die entlang der Otto-Brenner-Allee vorhandenen Linden werden überwiegend als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Sie tragen wesentlich zur Gestaltung des Straßenraums und der Eingangssituation zum Plangebiet bei. Für die geschützten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Als Ausgleichspflanzung für 16 zu fällende, geschützte Bäume sind im Plangebiet 27 großkronige standortheimische Laubbäume der Arten Eiche (*Quercus robur/Quercus petraea*), Linde (*Tilia cordata* oder *Tilia x intermedia* „Pallida“), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm – gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden – zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

#### 11. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 85 Abs. 3 BremLBO)

Zur Begrünung des Plangebiets wird auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) festgesetzt, dass die Grundstücke durch Hecken einzugrün sind. Zäune sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungswegen nur verdeckt durch die Hecken auf der innenliegenden Seite des Grundstücks zulässig.

Für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des Plangebiets wird außerdem festgesetzt, dass Abstellanlagen für Müllbehälter dreiseitig mit einer mindestens 1,50 m hohen Hecke als Sichtschutz zu umgeben sind.

## 12. Boden

Gemäß den Aussagen des Geologischen Dienstes für Bremen liegen im Planbereich unter einer humosen Schicht („Mutterboden“) flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor, die einen guten Baugrund darstellen. Es sind Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen, möglich. Nur randlich im Osten des Gebiets können lokal gering mächtige Weichschichten auftreten, in denen die Tragfähigkeit herabgesetzt und die Setzungsfähigkeit des Untergrunds erhöht ist. Die genannten Sande stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Die Grundwassersohle wird ab ca. - 5 m Normalnull (NN) (ab ca. 10 m unter Gelände) durch die feinsandig schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Die Geländehöhe des Planungsgebiets liegt zwischen ca. 4 m bis etwa 6 m über Normalnull.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2015) ergaben freie Grundwasserstände um 2,25 m NN; freie Höchststände sind bei 4,5 m NN (in einigen Bereichen des heutigen Geländes nahe unter der Oberfläche) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Norden.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0 - 6,5; Gesamteisen: 10 - 20 mg/l; Chloride: 100 - 250 mg/l; Sulfate: 80 - 140 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 75 - 100 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]). Aufgrund der zumindest zeitweise hohen Grundwasserstände (siehe oben) kommt eine Regenwasserversickerung nur in Zeiten niedrigerer Grundwasserstände infrage.

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

## D) Umweltbelange

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

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die errechnete Grundfläche unter Berücksichtigung der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unter 7 000 m<sup>2</sup> liegt. Auf eine Umweltprüfung konnte daher verzichtet werden. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen und die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- Baugrunduntersuchung  
Krauss & Partner GmbH (Oldenburg, 15. April 2015),
- Schalltechnische Untersuchung  
Ingenieur-Büro Gerlach (Bremen, 2015),

- Biotoptypenkartierung  
Karin Hobrecht (2. Juli 2015),
- artenschutzrechtliche Erstabschätzung Fledermäuse, Vögel und Amphibien  
Niels Dresing (15. September 2015).

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:

#### Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß Bundes-Naturschutzgesetz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden können. Im Rahmen der Artenschutzprüfung relevant sind dabei die streng geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten.

Die Biotoptypenkartierung hat ergeben, dass es sich beim Großteil des Plangebiets um sonstiges mesophiles Grünland, teilweise im Übergang zu artenarmem Extensivgrünland trockener Mineralböden, handelt. Der Bereich des Walls im Süden des Plangebiets ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Im Bereich parallel zur Otto-Brenner-Allee, nördlich des dort vorhandenen Erschließungsstichs, besteht artenreicher Scherrasen. Im Übrigen befinden sich mehrere Bäume im Plangebiet (Ahorn, Hainbuchen, Linden und Platanen). Es handelt sich hierbei weder um gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope noch um FFH-Lebensraumtypen.

#### Fledermäuse

Zwei kleinere Baumbestände im Plangebiet wurden auf Baumhöhlen und ihre Nutzbarkeit als Fledermausquartier untersucht. Der gemischte Baumbestand im Nordosten des Plangebiets besitzt ein relativ junges Alter und weist mit zwei Ausnahmen keine Höhlen auf. Zwei Hainbuchen hatten je eine kleinere Höhlung. Diese beiden Höhlen besaßen keine ausreichende Tiefe, um als Fledermausquartier von Bedeutung zu sein. Eine Quartierbesiedlung durch Fledermäuse ist hier auszuschließen und eine Fällung hat keinen nennenswerten Einfluss auf eine bestehende Fledermauspopulation.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe aus älteren Bergahornbäumen. Etwas abseits steht eine Platane. In der Platane konnten keine Höhlen festgestellt werden. Die Bäume des Bergahorns besaßen in einzelnen Fällen Höhlen. Diese Höhlen sind etwas tiefer als die Höhlen in den Hainbuchen. Die Nutzung als Sommer- oder Balzquartier für Fledermäuse ist eher unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich unmöglich. Eine Nutzung als Wochenstube ist aufgrund der geringen Größe der Höhlen nicht anzunehmen. Ein Winterquartier für einzelne Fledermäuse ist aufgrund der geringen Tiefe auszuschließen. Eine Nutzung als Jagdraum durch Fledermäuse ist hier anzunehmen, auch durch die Nähe zu weiteren Gehölzen der angrenzenden Grünanlage. Die Beseitigung der Bäume im Winterhalbjahr hat aber keinen wesentlichen Einfluss auf die örtliche Fledermauspopulation.

#### Vögel

Das Untersuchungsgebiet ist ein eher offener Lebensraum mit relativ wenigen Gehölzen. Durch die Verortung im Siedlungsraum und die frei zugängliche Lage mit einer hohen Frequenz an menschlichen Einflüssen wie Spaziergängern, spielenden Kindern und Hunden ist mit seltenen oder streng geschützten Bodenbrütern nicht zu rechnen. Durch die geringe Anzahl an Gehölzen sind auch Baumbrüter potenziell nicht in höheren Anzahlen zu erwarten.

Gefährdete Arten (wie z. B. Grünspecht) oder streng geschützte Arten (wie z. B. Waldohreule), die typisch für Gartenstädte, Parks und ähnliche Lebensräume sind, können das Eingriffsgebiet potenziell besiedeln. Es ist aber aufgrund des relativ geringen Gehölzbestands davon auszugehen, dass sie eher seltene Nahrungsgäste sind. Spechthöhlen konnten in den vorhandenen Gehölzen nicht nachgewiesen werden. Durch die Randlage zu vorhandenen Parks und der Größe des Eingriffsgebiets sowie dem eher geringen Gehölzbestand ist eine Beeinträchtigung seltener Vogelarten nicht zu erwarten.

Ein gravierender Einfluss auf gefährdete Arten oder streng geschützte Vogelarten ist nicht vorhanden. Dadurch, dass eine Fällung von Bäumen nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig ist, sind auch keine Nester oder Jungvögel häufigerer Arten betroffen.

#### Amphibien

Im Eingriffsgebiet gibt es keine offenen Gewässer. Da es sich eher um einen trockenen Lebensraum handelt, ist hier eine Reproduktion von Amphibien auszuschließen. Einzelne Individuen der Arten Grasfrosch und Erdkröte können zwar potenziell aus der Umgebung zur Nahrungssuche einwandern. Es dürfte sich dabei aber nur um wenige Tiere in sehr geringer Anzahl mit einer kurzen Aufenthaltsdauer handeln.

Die artenschutzrechtliche Erstabschätzung kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange beeinträchtigt werden. Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht gefällt werden.

#### Bremische Baumschutzverordnung

Gemäß Bremischer Baumschutzverordnung (BremBaumSchV) sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm in einer Höhe von 1 m geschützt. Weiden sind ab einem Stammumfang von mindestens 300 cm geschützt.

Im Plangebiet müssen folgende Laubbäume entfernt werden, die gemäß Bremischer Baumschutzverordnung geschützt sind (Tabelle 1).

Tabelle 1: Zu entfernende geschützte Bäume im Bereich des geplanten Vorhabens

Art	Species	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Ausgleichspflanzung
Zuckerahorn	<i>Acer saccharinum</i>	230	14	3
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	170	10	2
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	130	9	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	130	8	1
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	128	7	1
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	182	9	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	182	9	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	173	9	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	160	9	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	138	8	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	128	8	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	188	10	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	125	7	1
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	180	9	2
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	192	10	2
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	180	7	2
Insgesamt				27

Nach § 6 BremBaumSchV soll die zuständige Naturschutzbehörde die Beseitigung von Bäumen gestatten, sofern eine nach einem Bebauungsplan zulässige Nutzung anderenfalls nicht verwirklicht werden kann oder in unzumutbarer Weise beschränkt würde. Auch für diesen Fall schreibt § 9 Abs. 1 BremBaumSchV vor, dass im Rahmen der Angemessenheit und Zumutbarkeit eine Ersatzpflanzung

zu fordern ist, die den eingetretenen Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild in ausreichendem Maß ausgleicht oder ersetzt. Vor diesem Hintergrund wird in den Durchführungsvertrag die Verpflichtung aufgenommen, dass durch den Vorhabenträger 27 großkronige standortheimische Laubbäume an anderer Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen sind. Mit dieser Maßgabe wird erwartet, dass eine Gestattung nach § 6 Abs. 1 BremBaumSchV erteilt werden kann und der Planung insoweit unüberwindliche Hindernisse nicht entgegenstehen.

#### Weitere Umweltbelange

Neue Gebäude werden auf einer Brachfläche gebaut, die bis vor wenigen Jahren bereits mit einer Großwohnanlage bebaut war.

Menschen werden durch die geplante Maßnahme nur in geringem Umfang betroffen. Für die benachbarten Wohngebäude ist durch das Bauvorhaben von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Da im Plangebiet Immissionen aus Verkehrslärm bestehen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Nachtruhe und einen Schutz von hausnahen Freibereichen zu gewährleisten. Diese werden durch entsprechende textliche Festsetzungen gesichert.

Durch die geplante Bebauung wird gegenwärtig unversiegelter Boden versiegelt. Die Speicher-, Rückhalte- und Filterfunktionen gehen verloren. Durch die Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung reduziert. Die Eingriffe können bei einer zumindest partiellen Rückhaltung des Regenwassers minimiert werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund des teilweise hoch anstehenden Grundwassers und der teilweise schlechten Versickerungsrate von  $k_f < 10^{-6}$  m/s nicht erfolgen.

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

Das Landschafts- und Stadtbild wird überwiegend durch Wohnbebauung charakterisiert. Die Landschaftserlebnisfunktion ist durch die vorhandene Wohnbebauung von untergeordneter Bedeutung. Das Landschaftsbild wird durch die Neubebauung der Brachfläche daher nicht beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Umweltbelange werden von der Planung nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind nicht bekannt.

#### Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen

- Artenschutz

Um potenzielle Beeinträchtigungen für Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, dürfen die Gehölze gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar gefällt werden.

- Baumschutzverordnung

Im Zuge der geplanten Maßnahme müssen 16 gemäß Bremischer Baumschutzverordnung geschützte Bäume entfernt werden. Für sie sind Ausgleichspflanzungen zu leisten. Als Ausgleichspflanzung sind 27 großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür sind autochthone Eichen (*Quercus robur*/*Quercus petraea*), Linden (*Tilia cordata*/*Tilia x intermedia* „Palilida“), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) in der Qualität 16 bis 18 cm Stammumfang vorzusehen.

### E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

#### 1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Stadtbürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

## 2. Genderprüfung

Die neue Wohnbebauung soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Die Kindertagesstätte dient der Verbesserung des bedarfsgerechten, wohnortnahen Kinderbetreuungsangebots und richtet sich gleichermaßen an Mütter und Väter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 98**  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit einer Kindertagesstätte in Bremen-Osterholz, südlich der Otto-Brenner-Allee zwischen Binger Weg und Pfälzer Weg

(Bearbeitungsstand: 26.07.2016)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Allgemeines Wohngebiet

WA

GRZ 0,4

III

GH 13  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Gebäudehöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

a

Baugrenze

private Verkehrsflächen

private Grünfläche

zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/ Abstellanlagen für Müllbehälter

mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (A); mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (B)

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 Verwahrung der Bürgerschaft zur Einsicht ausliegt.



