

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 15. Mai 2018**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 126
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung eines
Studierendenwohnheims (Appartements) mit zwei Gebäuden zwischen der Ottostraße
und der Kantstraße in Bremen-Neustadt
(Bearbeitungsstand: 15.03.2018)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 126 (Bearbeitungsstand: 15.03.2018) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 19. April 2018 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht sind zwei Anlagen beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft enthalten sind.*

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlagen zum Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 zur Errichtung eines Studierendenwohnheims (Appartements) mit zwei Gebäuden zwischen der Ottostraße und der Kantstraße in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand: 15.03.2018) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

* Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft liegt zur Einsichtnahme in der Bürgerschaftskanzlei aus und ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 126
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung von zwei Wohngebäuden
für Studierende zwischen der Ottostraße und der Kantstraße in Bremen-Neustadt**

(Bearbeitungsstand: 15.03.2018)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 (Bearbeitungsstand: 15.03.2018) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 08.06.2017 beschlossen, dass für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 15.06.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 17. August 2016 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Ortsamt Neustadt/Woltmershausen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. In der Einwohnerversammlung wurden Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet sowie Bedenken und Anregungen entgegengenommen. Diese Einwände wurden bei der weiteren Planaufstellung ausgewertet und haben zu einer Modifizierung der Vorhabenplanung geführt.

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

Im Rahmen dieses Planverfahrens ist am 15. Juni 2016 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

Die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet. Dementsprechend wird das Bebauungsplanverfahren nach den bis zum 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt. (vgl. Überleitungsvorschrift § 233 BauGB in Verbindung mit § 245c BauGB).

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 sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 08.06.2017 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 26. Juni 2017 bis 07. August 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt 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 Stellungnahme der Architektenkammer

Die Architektenkammer Bremen hat mit Schreiben vom 17.08.2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Ausschuss für Städtebau und Umweltplanung der Architektenkammer Bremen begrüßt sehr alle Maßnahmen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Quartiere. Die Art der Nutzung als Studierendenwohnheim ist hervorragend geeignet, eine positive Entwicklung in dem Quartier zu fördern. Allerdings empfehlen wir das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren. Das dreigeschossige Gebäude im Innenhof sollte aus Gründen des Schutzes der Nachbarschaft eine Traufhöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Das Gebäude an der Ottostraße sollte sich an den vorhandenen Traufkanten der 2-3-geschossigen Häuser orientieren. Die Anordnung von offenen Stellplätzen im Innenhof ist zu überprüfen. Vor allem die Nähe zu den Grundstücken Ottostraße 10 -12 wird kritisch gesehen. Die Errichtung einer Tiefgarage im Zusammenhang mit dem Gebäude im Innenhof erscheint möglich und sollte geprüft werden. Eine Entsiegelung und großzügigere Begrünung des derzeitigen landwirtschaftlichen Betriebshofes wird empfohlen.“

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

Das geplante Gebäude im Innenhof hat eine Höhe von 9,0 m über der Erdoberfläche inklusive Attika. Für technische Aufbauten, wie z.B. Solaranlagen, kann diese Höhe um 1,0 überschritten werden. Dabei ist zu bedenken, dass die Erdoberfläche im Innenhof des Vorhabengrundstücks um rd. 1 m tiefer liegt als die Ottostraße. Zum Vergleich sei angemerkt, dass z.B. das Wohnhaus des an den Innenhof angrenzenden Grundstücks Kantstr. 118 eine Traufhöhe von rd. 8,5 m und eine Firsthöhe von knapp 12 m hat. Zwischen den Häusern bestehen rd. 15 m Abstand, was dem Gebäudeabstand der Häuser in der Kantstraße entspricht. In der Ottostraße stehen die Häuser sogar nur 10 m aus-einander. Insofern stellt eine Innenhofbebauung mit einer Höhe von 9,0 m eine städtebaulich verträgliche Gebäudehöhe dar.

Das Gebäude im Baufeld 1 wäre hinsichtlich seiner Gebäudehöhe und Gebäudetiefe auch nach § 34 BauGB zulässig. In der Ottostraße bestehen mehrere dreigeschossige Gebäude, so dass kein Anlass besteht, die Traufhöhe zu reduzieren.

In Bezug auf die geplanten Stellplätze im Innenhof wird angemerkt, dass bereits im Innenhof eine Garage entlang der Grundstücksgrenze zum Haus Ottostraße Nr. 12 besteht. Diese Garage fällt zukünftig weg, dafür entstehen offene Stellplätze. Die Errichtung einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen ist für ein Studierendenwohnheim wirtschaftlich unverhältnismäßig teuer. Daher soll keine Tiefgarage errichtet werden.

Zum Thema Versiegelung wird angemerkt, dass von dem rd. 1.660 m² großen Plangebiet im Bestand bisher rd. 1.110 m² alleine durch bauliche Anlagen versiegelt sind. Hinzu kommt die Hoffläche, die mit 470 m² versiegelt ist. Damit besteht derzeit eine Versiegelung von rd. 95% (vgl. nachfolgende Abbildung).

Flächenbilanz Bestand:

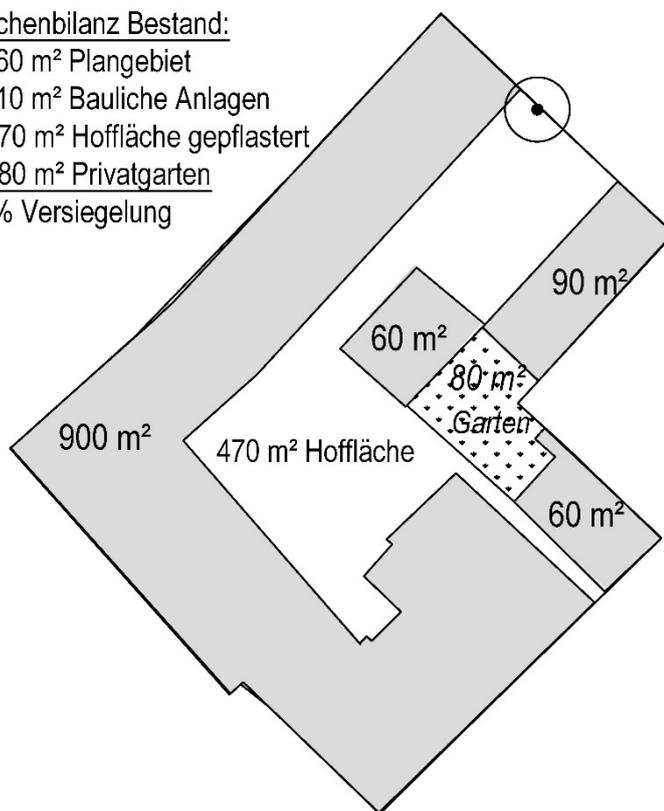
1.660 m² Plangebiet

1.110 m² Bauliche Anlagen

470 m² Hoffläche gepflastert

80 m² Privatgarten

95% Versiegelung



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt nur eine überbaubare Grundstücksfläche von 890 m² bzw. mit Stellplatzanlagen eine GRZ von 0,6 zu, was einer Versiegelung von insgesamt rd. 996 m² entspricht (Bei Verwendung von Rasengittersteinen ca. 100 m² mehr). Damit erfolgt eine deutliche Entseiegelung des Plangebietes gegenüber dem Bestand.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme insoweit zu folgen, dass die Höhe des Gebäudes im Baufeld 2 gegenüber dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung um 0,5 m reduziert wurde. Im Übrigen soll der Stellungnahme nicht gefolgt werden.

5.2 Stellungnahme des Beirats

Der Beirat Neustadt hat in seiner Sitzung am 17.08.2017 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beirat lehnt das im V+E-Plan 0126 dargestellte Vorhaben in der vorgelegten Form ab.

Begründung: Vorbemerkung:

Der Beirat Neustadt spricht sich im Grundsatz für die Innenentwicklung aus. Hierfür sieht er auch in der Neustadt noch entsprechende Potenziale. Bei dem vorliegenden Plan werden jedoch die Grundsätze für eine sozial und ökologisch verträgliche Innenentwicklung nicht eingehalten. Außerdem sieht der Beirat Neustadt die Notwendigkeit, dass in der Neustadt insbesondere auch Wohnraum für Studierende und für Menschen mit geringem Einkommen geschaffen werden muss.

Bebauungspläne werden von den Kommunen aus den übergeordneten Flächennutzungsplänen heraus entwickelt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Gemeindegebiet zu steuern. „Wildwuchs“ von Bauformen soll dadurch verhindert werden - Gebietserhaltungsanspruch – bauplanrechtlicher Nachbarschutz - Rücksichtnahmegebot. Durch dieses Bauvorhaben werden Einzelinteressen gefördert und die Stadt kommt ihrer Aufgabe nicht nach - nur weil die Aufstellung eines Bebauungsplanes Kosten verursacht und im V+E-Plan der „Einzelinteressent“ die Kosten trägt.

Erneut erschließt sich dem Beirat Neustadt nicht, warum ein singuläres Objekt als Referenzpunkt zur Beurteilung der baulichen Höhe von der Behörde akzeptiert wird und nicht der Querschnitt der Gesamtheit des betroffenen Straßenzuges als Maßstab für die Bebauung herangezogen wird. Auch in einem V+E Plan festgestellte Begrenzungen müssen den in §34 BauGB geforderten Maßstab des Einfügens in die Nachbarschaft entsprechen. Dieses Vorhaben erfüllt dieses nicht.

V+E Plan

Der ausgelegte V+E Plan ist in seiner Gänze für die Bürgerinnen nicht nachvollziehbar. So sind die Bezugsgrößen für das gesamte Objekt, besonders im Baufeld 2, für Nicht-Fachleute nicht ersichtlich. Die Angaben der Höhenbegrenzung lassen für Bürgerinnen die dahintersteckenden Geschosse nicht erkennen. Viele Bereiche, und hier insbesondere bei Baufeld 2, sind nicht eingemast - dies ist nach Ansicht des Beirates allerdings unabdingbar, damit dem V+E Plan direkt entnommen werden kann, welche Abstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind etc.

Darüber hinaus sind die grafischen Darstellungen am Ende der Begründung irreführend, da sie den falschen Eindruck erwecken, dass die Baukörper nicht höher seien als die Häuser in der Kantstraße bzw. auf der gegenüberliegenden Seite der Ottostraße. Der Beirat fordert die Behörde auf, dafür zu sorgen, dass diese Fehler im V+E Plan berichtigt werden, da insbesondere die genauen Maße der zulässigen Bebauung und die grafische Darstellung in einem gerichtlichen Verfahren von besonderer Bedeutung sind.

Baufeld 1:

Der Baukörper im Baufeld 1 ist überdimensioniert und würde sich nach § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfügen. Sowohl in der Höhe (III Geschosse, Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden – siehe Rückseite - Traufe 10,50 m und Firsthöhe 15,00 m) wie auch in der Tiefe (Bautiefe 15,00 m) fügt es sich nicht in die unmittelbare Nachbarschaft ein. Die direkte Nachbarbebauung hingegen hat eine Bautiefe von 10,00 m. Das führt zu einer Verschattung der Nachbargebäude Ottostraße 16-20, die nicht hinnehmbar ist. Auch die nachbarschaftlichen Verhältnisse für das Grundstück Ottostraße 12 werden ohne Rücksichtnahme durch eine 3-geschossige Außenwand des Neubaus an der Grundstücksgrenze deutlich negativ verändert. Unter Hinzunahme der Anordnung der Stellplätze, die geplanten Stellplätze im Innenhof sind zu den benachbarten Gärten der Häuser Ottostr. 9 bis 12 angeordnet, sieht der Beirat auch die Umweltverträglichkeit und den Nachbarschutz (nächtlicher Lärm, Autoabgase u.a.) nicht ausreichend berücksichtigt.

Baufeld 2:

Da das Gelände von der Ottostraße aus abschüssig ist (ca. 1,00 m), bleibt für normale Bürgerinnen unklar, worauf sich die 8,50 m Gebäudehöhe des geplanten Baukörpers bezieht. Die geplante Gebäudehöhe beträgt tatsächlich 9,50 m über Gartengeländehöhe der Nachbargärten, besonders zur Kantstr. 106 bis 120.

In der textlichen Festsetzung unter 4, wird außerdem eine max. Überschreitung von 0,50 m der festgelegten Gebäudehöhe von 8,50 m über den Messpunkt in der Ottostraße zugelassen; das bedeutet eine wirkliche Gebäudehöhe von 9,00 m bzw. 10,00 m über Gartengeländehöhe in einem Abstand von 3,60 m von der vorhandenen Grundstücksgrenze und führt auch zur Verschattung der angrenzenden Gärten der Kantstraße.

Der Abstand zwischen dem Baukörper in Baufeld 2 und der Grundstücksgrenze der Häuser der Kantstraße beträgt 15,00 m. Dies ist nach Ansicht des Beirates ein zu geringer Sozialabstand. Diese Art der Bebauung ist nach Ansicht des Beirates auch nicht durch die Nebengebäude wie Schuppen und Gartenhäuser in den Gärten der Kantstraßenhäuser gerechtfertigt. Eine fast komplette Innenhofbebauung in einer Höhe von 9,50 m bis 10 m über Gartengelände - Kantstraße.

Errechnet man die Dichte der Bebauung, ergibt sich bei der Grundstücksgröße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,52. Diese Dichte überschreitet die in der BauNVO festgelegten Obergrenzen für die bauliche Nutzung von Wohngebieten (GRZ 0,4). Die weitere Versiegelung des Grundstücks durch Zufahrten, Stellplätze usw. wird sogar auf 80 % des Grundstücks hochgesetzt. Eigentlich wären nur 60% möglich.

Mobilität:

Die Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze für dieses Vorhaben ist zu gering. Studierende sind in der Regel ebenso motorisiert wie andere Menschen auch. 14 Stellplätze für 75 Wohneinheiten (45 plus 30 Apartments sowie 1 Wohnung für Eigentümer/Altenteiler), d.h. also für wenigstens 75 Personen, ist deutlich zu wenig, selbst wenn davon ausgegangen werden kann, dass ein Teil der Studierenden primär den ÖPNV bzw. das Fahrrad benutzen wird.

Der V+E Plan hat die verkehrliche Situation in der Straße und ihrem Umfeld so gut wie gar nicht berücksichtigt und wäre allein deshalb schon abzulehnen.

Darüber hinaus besteht keine Veranlassung, von dem Bremischen Stellplatzortsgesetz abzuweichen und den Schlüssel für Studentenwohnheime zu erhöhen (von 1 St je 5 Betten auf 1 St je 6 Betten). Die Studenten, die mit dem Auto von auswärts kommen, werden ihr Auto im Wohngebiet abstellen. Dort, wo der Parkdruck schon enorm ist, und damit die Nachbarschaft zusätzlich belasten.“

(mehrheitlich)

Annemarie Czichon

(Ortsamtsleiterin)

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

Zu dem Punkt "Wohnraum für Studierende und Menschen mit geringem Einkommen" ist anzumerken, dass der Vorhabenträger bisher keine Miethöhen benannt, aber hochpreisige Luxuswohnungen verneint hat. Er hat angekündigt, dass sich der Mietpreis bei der marktüblichen Miete für Studierendenappartements einpendeln wird.

Zudem gilt, dass mit dem Vorhaben das Angebot an Studierendenwohnungen erhöht wird, was in der Regel zu fallenden Mietpreisen führen kann. Der Bebauungsplan steht auch nicht der Schaffung von weiteren Studierendenappartements entgegen. Ohne das Vorhaben würde es weniger Wohnraum für die Studierenden in der Neustadt geben. Aufgabe der Stadtgemeinde ist es jedoch, im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Das Vorhaben trägt somit zur Förderung des Allgemeinwohls bei. Das Bremer Studentenwerk kann nicht alleine für ausreichenden Wohnraum für Studierende sorgen. Daher sind auch Investitionen von privaten Investoren erforderlich und seitens der Stadtgemeinde gewünscht.

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Mit der Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende wird der Bebauungsplan aus den FNP-Darstellungen entwickelt. Der Bebauungsplan basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die zwei parallel zueinanderstehende Wohngebäude unter Einhaltung von Grenzabständen vorsieht. Es entsteht somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und kein "Wildwuchs". Das Vorhaben dient der Förderung des Allgemeinwohls, indem in der Neustadt dringend benötigter Wohnraum für Studierende geschaffen wird. Insofern werden durch das Bauvorhaben nicht, wie vom Beirat formuliert, Einzelinteressen gefördert. Es wird aber darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben für die Vorhabenträgerin auch wirtschaftlich tragbar sein muss.

Im Bebauungsplan sind die maximalen Gebäudehöhen der beiden Wohnhäuser in die jeweiligen Baufelder geschrieben. In der textlichen Festsetzung Nr. 3 steht, dass der Bezugspunkt für die Gebäudehöhen die Ottostraße ist, was eine allgemeinverständliche Angabe ist. In der Anlage zur B-Planbegründung sind Ansichten der Gebäude enthalten, aus denen zweifelslos die Geschossigkeiten der Gebäude abzulesen sind.

Eine Vermaßung der Baufelder ist bei Bremer Bebauungsplänen im Allgemeinen nicht üblich und auch nicht erforderlich, denn in der Planzeichnung ist der Maßstab sowie eine Maßkette angegeben. Anhand dieser lässt sich ablesen, dass 1 cm in der Planzeichnung 5 m entsprechen.

Für die Ansichten und den Schnitt in der Anlage zur Begründung wurden eigens durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur die Gebäudehöhen der Nachbargebäude ermittelt. Auch die dem Baufeld 2 (Innenhof) gegenüberliegenden Häuser der Kantstraße wurde vom Vermesser aufgenommen. So hat das Haus Kantstraße Nr. 100 eine Gebäudehöhe von 10,56 m und das Haus Nr. 116 eine Höhe von 11,91 m. Mit einer Höhe von 9,0 m inklusive Attika – und max. 1,0 m technische Aufbauten (wie z.B. Solaranlagen) ist das geplante Wohnhaus im Baufeld 2 niedriger als die angrenzenden Wohnhäuser der Kantstraße. Daher sind die Darstellungen in der Anlage der Begründung korrekt.

Das Gebäude im Baufeld 1 ist hinsichtlich seiner Gebäudehöhe und Gebäudetiefe auch nach § 34 BauGB zulässig. In der Ottostraße bestehen auch mehrere dreigeschossige Gebäude (z.B. Haus Nr. 9, 106, 108, 112, 113), so dass sich das Vorhaben in die Ottostraße einfügt, auch wenn die unmittelbar angrenzenden Häuser weniger Geschosse haben.

Hinsichtlich der Verschattung der Ottostraße 16-20 ist anzumerken, dass die Häuser südwestlich des Vorhabens liegen. Daher erfolgt durch die beiden Vorhabengebäude keine Verschattung dieser Häuser. Der nach Nordwesten ausgerichtete Garten des Grundstücks Ottostraße 12 bekommt bei Realisierung des Vorhabens im Frühjahr, Sommer und Herbst am Nachmittag Sonne. Im Winter erfolgt durch den tiefstehenden Sonnenstand bereits in der Bestandssituation eine vollständige Verschattung des Gartens.

Für die Beurteilung einer unzulässigen Verschattung gelten die Regelungen der Landesbauordnung sowie u.a. die Berücksichtigung der Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Einhaltung der Abstandsflächen sichert eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nachbarbebauung. Unter Berücksichtigung der Belange der unmittelbar angrenzenden Nachbarn (Ottostraße 12 und 16) wurde das Vorhaben im Baufeld 1 nach der öffentlichen Auslegung verändert. Das Gebäude hält nunmehr einen Grenzabstand teilweise gegenüber dem Gartenbereich ein. Hierdurch wird eine bessere Belichtung des Gartens Ottostraße 12 erreicht.

Der Garten des Hauses Ottostraße 12 grenzt im Bestand an eine Garage des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs. Diese wird abgerissen, dafür entstehen entlang der Grundstücksgrenze offene Stellplätze. In Bezug auf die angegebene Umweltverträglichkeit wird darauf hingewiesen, dass anstelle eines bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes zwei Wohnhäuser für Studierende entstehen sollen. Unzumutbare Lärm- und Abgasbelastungen sind durch diese – und auch durch die Stellplatzanlage im Innenhof – nicht zu erwarten.

Das Gebäude im Innenhof hat eine Höhe von 9,0 m über der Erdoberfläche inklusive einer Attika. Hinzu können noch technische Aufbauten, z.B. für eine Solaranlage, von max. 1,0 m Höhe kommen. Da die Bezugshöhe "Ottostraße" rd. 1,0 m höher liegt, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe 8,0 m über Bezugspunkt beträgt und dass diese Höhe für technische Aufbauten um 1,0 m überschritten werden kann.

Zu dem Aspekt des Sozialabstandes wird angemerkt, dass zwischen dem neuen Wohnhaus im Baufeld 2 und den Wohnhäusern in der Kantstraße ein Abstand von rd. 15 m besteht. Dies ist im Wesentlichen der gleiche Abstand, den die innerhalb der Kantstraße gegenüberliegenden Häuser haben. In der Ottostraße stehen die Häuser sogar nur rd. 10 m auseinander. Insofern stellt eine Innenhofbebauung mit einer Höhe von 9,0 m sowie einem Gebäudeabstand von rd. 15 m eine städtebaulich verträgliche Bebauung und nicht ungewöhnliche Nähe dar.

Das Plangebiet ist rd. 1.660 m² groß. Hiervon sind bisher alleine rd. 1.110 m² durch bauliche Anlagen versiegelt. Hinzu kommt die Hoffläche, die mit 470 m² versiegelt ist. Damit besteht derzeit eine Versiegelung von rd. 95% (vgl. Abbildung oben zur Stellungnahme der Architektenkammer Bremen). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt nur eine überbaubare Grundstücksfläche von 890 m² bzw. mit Stellplatzanlage eine GRZ von 0,6 und nicht von 0,8 (80% Versiegelung) zu. Damit erfolgt eine deutliche Entsiegelung und somit städtebauliche Aufwertung des Plangebietes.

Eine GRZ von 0,4 in Wohngebieten kann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Unter Einbeziehung von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen ist eine Überschreitung bis zur GRZ 0,6, wie sie im Plangebiet in der textlichen Festsetzung Nr. 2 als Obergrenze bestimmt wurde, zulässig.

Mit Umsetzung des Vorhabens werden 17 Kfz-Stellplätze und nunmehr mindestens 74 Fahrradstellplätze geschaffen. Von den 17 Kfz-Stellplätzen werden drei als öffentliche Parkplätze für Besucher und Besucherinnen in der Ottostraße, direkt gegenüber der Einfahrt errichtet. Da an dieser Stelle der Ottostraße früher landwirtschaftliche Fahrzeuge in den Hof gefahren sind, wurde das Parken mittels Poller ausgeschlossen. Mit den drei neuen öffentlichen Stellplätzen wird die Stellplatzanzahl in der Ottostraße zugunsten aller Anlieger in der Ottostraße erhöht.

Im Innenhof werden ein Stellplatz für eine Wohneinheit der Eigentümerfamilie und 13 Stellplätze für die Studierenden geschaffen. Dies entspricht der im Bebauungsplan

festgesetzten örtlichen Bauvorschrift von einem Kfz-Stellplatz je sechs Betten im Studierendenwohnheim. Im Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG) wird in § 1 Abs. 1 klargestellt, dass das Ortsgesetz nur gilt, soweit nicht durch Bebauungspläne oder andere städtebauliche oder als örtliche Bauvorschriften erlassene Ortsgesetze entgegenstehende Regelungen getroffen werden. Von dieser Regelung wird hier Gebrauch gemacht.

Die Reduzierung des Kfz-Stellplatzschlüssels von einem Stellplatz je fünf Betten auf einen Stellplatz je sechs Betten begründet sich in der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der Neustadt und der sehr guten ÖPNV-Anbindung. So ist der nächstgelegene Supermarkt in einer Entfernung von weniger als 100 m und der zentrale Versorgungsbereich Pappelstraße in rd. 300 m zu erreichen. Die Straßenbahn- und Bushaltestellen "Gastfeldstraße" und "Meyerstraße" liegen nur rd. 300 m bzw. 200 m entfernt. Die in einem Kilometer entfernt liegenden Einrichtungen der Hochschule Bremen sind mit dem Fahrrad sehr gut und in nur wenigen Radfahrminuten erreichbar. Die nächste Car-Sharing-Station mit vier Stellplätzen ist rd. 100 m entfernt, so dass alternative Möglichkeiten der Mobilität gegenüber der Anschaffung eines eigenen Autos bestehen. Aufgrund der vorgenannten Lagevorteile des Vorhabenstandorts sowie der bestehenden Alternativen zur Nutzung eines eigenen PKW wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je sechs Betten der beiden Wohngebäude für Studierende als ausreichend gesehen. Zudem muss für jedes Studierendenappartement mind. ein Fahrradabstellplatz vorgehalten werden. Dies bedeutet, dass sich der Vorhabenträger zu einer Schaffung von mindestens 18 zusätzlichen Fahrradabstellplätzen verpflichtet. (Das StellplOG sieht hier nur 1,5 Fahrradabstellplätze je zwei Betten vor.)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme insofern zu folgen, als dass ein Grenzabstand teilweise gegenüber den angrenzenden Gartenbereichen eingehalten wird. Im Übrigen soll der Stellungnahme nicht gefolgt werden.

- 5.3 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung geändert worden.

7.1 Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes

Der Planentwurf ist infolge von Hinweisen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie folgt geändert und ergänzt worden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Baufeld 1 reduziert, um entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen einen teilweisen Grenzabstand zu den Gärten der beiden Nachbargrundstücke einhalten zu können.
- Zur Sicherung der Grenzabstände sowie einer straßenbegleitenden Bebauung in der Ottostraße wurden anstelle der bisherigen Baugrenzen Baulinien entlang der Ottostraße sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt
- Mit Festsetzung von Baulinien wurde auch eine textliche Festsetzung als Ausnahme ergänzt, die Regelungen zum Zurücktreten von der Baulinie um bis zu einem Meter bestimmt. Hierdurch hat sich die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen geändert.
- In der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 7.1 (neu 8.1) wurde geändert, dass im gesamten Plangebiet – und nicht nur im Baufeld 2 – mit Lärmwerten von > 45 bis 50 dB(A) zu rechnen ist.
- Im Baufeld 2 wurde die zulässige Gebäudehöhe auf 8,0 m über dem Bezugspunkt reduziert. Für technische Aufbauten darf die maximale Gebäudehöhe um 1,0 m überschritten werden.
- Für das Vorhaben wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt.

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 15.12.2017) für die zweite öffentliche Auslegung enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

7.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet. Außerdem wurden folgende Änderungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Darlegung, dass sich das Vorhaben und somit die Anzahl der Mikroappartements verkleinert hat (Kap. B3).
- Es wurde weiter ausgeführt, inwiefern eine Bebauung im Baufeld 1 nach § 34 BauGB zulässig wäre (Kap C2).
- Es wurde die zwingende Vorgabe der Bebauung mit drei Vollgeschossen begründet (Kap C2).
- Städtebauliche Begründung zur Festsetzung der Baulinien sowie der Grenzabstände (C2.)
- Erläuterung, dass nachts an der südwestlichen Seite des Baufeldes 1 wie auch im Baufeld 2 punktuell Außenlärmwerte von über 45 bis zu 50 dB(A) bestehen.
- Es wurde ergänzt, dass die neuen Bäume von der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten und mit Herstellung der Außenanlagen des Vorhabens anzupflanzen sind. Es wurde auch dargelegt, dass hierzu nähere Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden.
- Es wurde die Begründung zur Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe im Baufeld 2 von 8,5 m auf 8,0 sowie eine Überschreitung von maximal 1,0 m für technische Aufbauten aktualisiert.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 15.12.2017) für die zweite öffentliche Auslegung enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

8. Zweite öffentliche Auslegung

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen war eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 18. Januar 2018 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 126 (Bearbeitungsstand: 15.12.2017) einschließlich Begründung aufgrund der nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 126 (Bearbeitungsstand: 15.12.2017) hat in der Zeit vom 12.02.2018 bis 26.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung beim Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB unterrichtet worden.

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

9.1 Die Architektenkammer Bremen hat mit Schreiben vom 16.02.2018 Folgendes mitgeteilt:

Der Ausschuss für Städtebau und Umweltplanung der Architektenkammer Bremen begrüßt die Reduzierung der Gebäudehöhe im Baufeld 2. Allerdings erscheint die Reduzierung um lediglich 50 cm auf 8 m Traufhöhe nicht ausreichend. Eine Ableitung dieser Höhe nach § 34 BauGB ist nicht zu erkennen. Für eine geordnete Entwicklung und zum Schutz der Nachbarschaft sollte das dreigeschossige Gebäude im Innenhof eine Traufhöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Wir verweisen auf unsere 1. Stellungnahme vom 16.08.2017.

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

Die Stellungnahme der Architektenkammer ist inhaltlich gleich mit ihrer Stellungnahme vom 17.08.2017. Auf Punkt 5.1 dieses Berichts wird verwiesen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme aus den unter 5.1 genannten Gründen nicht zu folgen.

9.2 Der Beirat Neustadt hat in seiner Sitzung am 17.08.2017 folgenden Beschluss gefasst:

Der Beirat lehnt das im V+E-Plan 0126 dargestellte Vorhaben in der vorliegenden Form (15.12.2017) ab. Begründung:

Vorbemerkung

Die Vorbemerkungen, die der Beirat zu dem V+E Plan 126 vom 18.08.2017 ausgeführt hat, treffen weiterhin zu. Erneut betont der Beirat Neustadt, dass die folgende Stellungnahme sich ausschließlich auf dieses konkrete Projekt bezieht. Grundsätzlich spricht sich der Beirat Neustadt für eine sinnvolle, nachhaltige Innenentwicklung aus.

Auch begrüßt der Beirat Neustadt die Herstellung günstigen Wohnraums für Studenten und Menschen mit schmalen Geldbeutel.

V+E Plan

1. Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche im Baufeld 1 in den Randbereichen

Die Reduzierung an den nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen um ca. 3,0 m in einer Breite von 4,0 m zu den Nachbargebäuden Ottostraße 12 und 16 reicht nicht aus. Die vorhandene Gebäudetiefe Ottostraße 12 beträgt 10,0 m, die der Ottostraße 16 beträgt 9,0 m. Die geplante Gebäudetiefe des Baufeldes 1 beträgt 15,0 m und ist damit unverhältnismäßig. Es ist unverständlich, warum nicht auf die vorhandenen Gebäudetiefen Bezug genommen wird. Es geht nicht um die Einhaltung des Bauordnungsrechtes, sondern um eine städtebauliche Entwicklung, die sich an dem Bestand orientiert und die nachbarschaftlichen Verhältnisse ausreichend berücksichtigt. Aus Sicht des Beirats wäre es richtig gewesen, die Baulinie auf die vorhandenen Gebäudetiefen in der Ottostraße 12 und 16 und in einer Breite von mindestens einer Reihenhausbreite (6,0 m) zurückzunehmen, wie in der Ottostraße üblich.

2. Reduzierung der Mikroappartements und verkehrliche Belastung

Die Reduzierung der Anzahl der Mikroappartements von 75 auf 73 Appartements ist aus Sicht des Beirats nicht hervorzuheben. Die mit der hohen Anzahl der Appartements verbundene verkehrliche Belastung der schmalen Ottostraße bleibt weiterhin bestehen. Die Anzahl von 14 Stellplätzen für 73 Wohneinheiten reicht bei weitem nicht aus. Es bleibt unverständlich, warum von der Stellplatzverordnung abgewichen werden soll, obwohl die Neustadt bereits heute einem hohen Parkdruck ausgesetzt ist. Die Argumentation des Beirats in seiner Stellungnahme vom 17.08.2018 zu diesem Punkt bleibt weiterhin bestehen.

3. Baufeld 2

Die Höhe des Innenhofgebäudes wird mit 3 Vollgeschossen festgesetzt und ist damit deutlich aus dem V+E-Plan zu entnehmen. Die Gesamthöhe von 8,0 m ist auf einen Bezugspunkt bezogen, der weiterhin nicht nachvollziehbar ist, weil nicht bekannt ist, wie hoch das tiefer liegende Gelände im Innenhofbereich ist. Damit ist die Nachvollziehbarkeit für Nicht-Fachleute nur bedingt gewährleistet. Eine dreigeschossige Bebauung im Innenhof Ottostraße/Kantstraße ist aus Sicht des Beirats weiterhin überdimensioniert. Eine gerechte Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse, neuen Wohnraum zu schaffen und den Interessen eines Quartiers, weiterhin akzeptable Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und eine vertretbare Verkehrsabwicklung beizubehalten, wird nicht gesehen. Bei der Genehmigung des vorliegenden V+E Planes fordert der Beirat Neustadt die zuständigen Stellen dazu auf, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die eine Verschlechterung der verkehrlichen Situation in der Ottostraße verhindern.

(mehrheitlich)

i.V. Christoph Eggers

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

Zur „Vorbemerkung“ des Beirats wird auf die Behandlung der Stellungnahme des Beirats vom 17.08.2017 unter Punkt 5.2 dieses Berichts verwiesen.

Zu 1. „Reduzierung der Bauflächen im Baufeld 1“:

Eine Reduzierung der Gebäudetiefe auf die Häuser Ottostraße 12 und 16 würde bedeuten, dass das Haus nur noch eine Tiefe von 10 m hätte. Diese Gebäudetiefe reicht für ein normales Wohnhaus, nicht aber für ein Studierendenwohnheim aus. Daher orientiert sich die Gebäudetiefe an der Tiefe des Mehrfamilienhauses Ottostraße 9, das in etwa über die gleiche Gebäudetiefe wie das Vorhaben im Baufeld 1 verfügt.

Zu 2. 2. „Reduzierung der Mikroappartements und verkehrliche Belastung:
Aufgrund der Lagevorteile des Vorhabenstandorts (Nähe zentraler Versorgungsbereich Pappelstraße und Hochschule Bremen), der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie der bestehenden Alternativen zur Nutzung eines eigenen PKW kann der Auffassung des Beirats, dass die ausgewiesenen Stellplätze für das Vorhaben zu gering sind, nicht gefolgt werden. Im Übrigen wird auf die Behandlung der Stellungnahme des Beirats vom 17.08.2017 unter Punkt 5.2 dieses Berichts verwiesen.

Zu 3. „Baufeld 2“

Zum Thema Bebauungsdichte im Baufeld 2 wird auf die Behandlung der Stellungnahme des Beirats vom 17.08.2017 unter Punkt 5.2 dieses Berichts verwiesen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme aus den unter. genannten Gründen nicht zu folgen.

9.3 Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen.

10. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der erneuten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

11. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung ergänzt worden.

7.1 Ergänzungen des Planentwurfes

Der Planentwurf ist infolge von Hinweisen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie folgt ergänzt worden:

- Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 ist präzisiert worden, dass außer im Bereich von Stellplatzanlagen als Einfriedungen nur standortgerechte, heimische Laubhecken (z.B. *Fagus sylvatica*; Rotbuchenhecke) zulässig sind.
- Zudem ist in der Planunterlage ein redaktioneller Hinweis zu einem Flurstück außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 15.03.2018) enthält die vorgenannte Ergänzung.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der vorgenannten Planergänzung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 126 zuzustimmen.

7.2 Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzung und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet. Außerdem wurden folgende Änderungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Im Kap. 6 „Umweltbelange“ wurde ergänzt, dass sich die Anpflanzung neuer Bäume im Plangebiet positiv auf das Mikroklima im Plangebiet auswirkt.
- Im Kap. B 2 „Geltendes Planungsrecht“ wurde ergänzt, dass das Gebäude im Baufeld 1 im Grundsatz nach seiner Gebäudehöhe und Gebäudetiefe nach § 34 BauGB errichtet werden könnte, jedoch nicht das Gebäude im Baufeld 2.
- Im Kap. C 3 “Erschließung / Örtliche Bauvorschriften“ wurde ergänzt, warum nur Hecken als Einfriedungen in den Bereichen zulässig sind, in denen diese nicht zeichnerisch festgesetzt sind. Es wird dargelegt, dass im Bereich von Stellplatzanlagen keine Hecken gepflanzt werden müssen. Des Weiteren wird die Bezugshöhe benannt sowie die örtliche Bauvorschrift begründet, warum die geschlossenen Teile von Gebäudefassaden mindestens zu 25% zu begrünen sind.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 15.03.2018) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 15.03.2018) zuzustimmen.

B) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende zwischen der Ottostraße und der Kantstraße in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand: 15.03.2018) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126

**(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung eines Studierendenwohnheims (Appartements) mit zwei Gebäuden zwischen der Ottostraße und der Kantstraße in Bremen-Neustadt
(Bearbeitungsstand: 15.03.2018)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Südvorstadt und umfasst die Flurstücke 1300, 1301 und 1280/2 in der Flur VL12. Es ist rd. 1.660 m² groß und wird grundsätzlich wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Gärten der Wohnbebauung Kantstraße 104-122 (Flurstücke 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267/1, 1267/2, 1267/3, 1267/4),
- im Nordosten durch den Hinterhof des Grundstücks Ottostraße 9 (Flurstück 1296),
- im Südosten durch die Gärten der Wohnbebauung Ottostraße 10-12 (Flurstücke 1297, 1298, 1299) sowie durch die Ottostraße
- im Südwesten durch das Grundstück Ottostraße 16 (Flurstück 1303/5) und einen Garagenhof (Flurstück 1280/1).

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Vorhabengebiet umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus in der Ottostraße 14 sowie das Nachbargrundstück Ottostraße 13, auf dem ein Wohngebäude steht. Der landwirtschaftliche Betrieb entstand vor ca. 140 Jahren, als es in der Ottostraße noch keine Wohnbebauung gab. Vor zehn Jahren wurde die landwirtschaftliche Nutzung in der Ottostraße aufgegeben bzw. verlagert. Da sich für die landwirtschaftlichen Immobilien in der Ottostraße keine Nachnutzungen gefunden haben, stehen die baulichen Anlagen der Hofstelle leer und verfallen zunehmend.

Die Hofstelle ist von Wohnbebauung, überwiegend in Form von "Bremer Häusern", umgeben. Sie liegt größtenteils in einem Innenhof, an dem im Südwesten ein Garagenhof und im Nordosten ein Garten mit einer Moschee angrenzt. Der Innenhof ist nahezu vollständig versiegelt. Im Hof befindet sich ein Birnbaum. Das Gelände fällt gegenüber dem Straßenniveau der Ottostraße um ca. einen Meter ab. Der Hofbereich ist von der Ottostraße aus nicht einsehbar, da das zum landwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Wohnhaus (Ottostraße 14) den Blick auf den Hof versperrt.

Die nächstgelegenen Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen mit einem Supermarkt in weniger als 100 m Entfernung in der Gastfeldstraße sowie des Weiteren in rd. 300 m Entfernung im zentralen Versorgungsbereich der Pappelstraße. Im Kreuzungsbereich Gastfeldstraße/Friedrich-Ebert-Straße besteht mit der Haltestelle Gastfeldstraße ebenfalls in rd. 300 m Entfernung ein ÖPNV-Anschluss an die Straßenbahnlinie 6 (Richtungen Universität und Flughafen) sowie an die Buslinie 26/27 (Richtungen Überseestadt/Findorff und Huckelriede). Die Bushaltestelle der Linie 26/27 in der Meyerstraße ist rd. 200 m vom Plangebiet entfernt, so dass das Plangebiet gut an den ÖPNV angeschlossen ist. Am südlichen Ende der Ottostraße besteht eine Car-Sharing-Station mit vier PKW. Die Hochschule Bremen an den Neustadtwallanlagen ist rd. 1.300 m entfernt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Der Vorhabenbereich liegt in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile"). Das Gebäude im Baufeld 1 könnte im Grundsatz nach seiner Gebäudehöhe und Gebäudetiefe nach § 34 BauGB errichtet werden. Für das Gebäude im Baufeld 2 gilt dies nicht.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin ist eine Gesellschaft der Eigentümerfamilie des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes. Sie beabsichtigt die baulichen Anlagen der Hofstelle sowie auch die beiden Wohnhäuser Ottostraße 13-14 abzureißen und zwei Gebäude mit Wohnungen für Studierende zu errichten. Ein Gebäude soll anstelle der Wohnhäuser Ottostraße 13-14 und ein Gebäude im Innenhof entstehen. Insgesamt sollen bis zu 73 Appartements für Studierende geschaffen werden. Zudem ist die Errichtung einer Wohnung für die Eigentümer vorgesehen.

Anlass der Planung ist zum einen die Absicht der Nachnutzung der brachliegenden Hofstelle und somit auch der Vermeidung der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes sowie zum anderen der Mangel an Wohnraum für Studierende in Bremen, insbesondere in den zentralen Lagen. Vor diesem Hintergrund hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen am 24.02.2015 im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen mit dem 2. Wohnraumförderungsprogramm auch beschlossen, dass studentische Wohnformen in dem Wohnraumförderungsprogramm besondere Berücksichtigung finden sollen.

Aufgrund der Nähe zur Hochschule Bremen am Neustadtswall, des guten ÖPNV-Anschlusses und der städtebaulich integrierten Lage verfügt das Plangebiet über gute Voraussetzungen für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum für Studierende in der Bremer Neustadt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende erreicht werden.

Die städtebauliche Planung sieht vor, entlang der Ottostraße ein viergeschossiges Gebäude mit bis zu 43 Appartements sowie einer kleinen Wohnung für die Eigentümer zu errichten. Im Erdgeschoss befindet sich ein rd. 8 m breiter Zugangsbereich, der auch als Einfahrt das zweite, im Innenhof gelegene Gebäude mit einigen PKW-Stellplätzen verkehrlich erschließt. Der Innenhof liegt rd. 1 m niedriger als die Ottostraße. Das Gebäude im Innenhof verfügt über drei Geschosse und ein Flachdach, das mindestens zu 80% zu begrünen ist. Es beinhaltet 30 Appartements. Sein Erdgeschoss dient zum Teil der Unterbringung von Kraftfahrzeugen. Der Zugang zu dem Gebäude erfolgt über den Innenhof. Innerhalb des Gebäudes gibt es entlang der nordwestlichen Gebäudeseite eine geschlossene Laubengangschließung, so dass die Wohnräume mit ihren Fenstern zum Innenhof und nicht zu den Nachbargärten der Wohnhäuser der Kantstraße ausgerichtet sind. Somit wird eine "ruhige" Gebäudeseite entlang der Bestandsgärten ausgebildet.

Die Appartements der beiden Gebäude sind überwiegend ca. 21 m² groß, wobei im Dachgeschoss des Gebäudes an der Ottostraße vereinzelt, bedingt durch die Dachschräge, kleinere Appartements geschaffen werden. Die Wohnung für den Eigentümer der ehemaligen Hofstelle ist rd. 48 m² groß.

Das Wohngebäude im Innenhof hält zu den Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 3,60 m ein. Die Freiflächen zu den Nachbargrundstücken werden begrünt, an der Westseite erfolgt in Teilen eine Fassadenbegrünung. Zusammen mit der Dachbegrünung und der Anlage einer Grünfläche zwischen den beiden Gebäuden des

Studierendenwohnheims wird das Grünvolumen im Plangebiet gegenüber der bisher nahezu vollständig versiegelten Hoffläche zukünftig erhöht. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf die Gestaltung, sondern auch auf das Mikroklima im Innenhof und den Regenwasserabfluss aus.

Mit Realisierung der Vorhabenplanung wird eine innerstädtische, brachliegende Hofstelle für den Wohnungsbau nachgenutzt. Die Planung stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und dient einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die auf eine Begrenzung des Freiflächenverbrauchs abzielt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ("Bebauungsplan der Innenentwicklung"). Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, denn das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt und die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 126 bestimmt. In diesem wird kein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern ein Studierendenwohnheim mit zwingend drei Vollgeschossen, das sich auf zwei Baufelder verteilt, festgesetzt. Mit den Regelungen im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben "Zwei Wohngebäude für Studierende" konkretisiert.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf zwei Wohngebäude für Studierende wird planungsrechtlich eine spezielle Wohnnutzung als Nachfolgenutzung der Landwirtschaft gesichert. Andere Nutzungen, die ansonsten z.B. in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO zulässig wären, werden damit ausgeschlossen. Die Apartments für die Studierenden können auch von Auszubildenden genutzt werden, denn es geht darum, Wohnraum für Menschen zu schaffen, die sich in einer Ausbildung befinden. Dabei ist nicht entscheidend, ob diese studieren oder eine herkömmliche Berufsausbildung machen.

Die kleine Wohnung für die Eigentümer ist erforderlich, da mit dem Abriss des Hauses Ottostraße 14 das Wohngebäude der Betreiber der ehemaligen Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung steht. Die Wohnung dient im Sinne eines Altenteilers als Wohnraum für den bisherigen Inhaber der Landwirtschaft.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, der zwingenden Zahl von drei Vollgeschossen sowie durch die maximal zulässige First- und Traufhöhe bzw. die Gebäudehöhe bei dem Flachdachgebäude beschränkt.

Die zulässige Grundfläche GR gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche durch das Vorhaben maximal im Plangebiet bebaut werden darf. Sie beträgt im Plangebiet 890 m², die innerhalb der Baugrenzen auf die beiden Baufelder aufzuteilen sind. Mit der

Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gegenüber der bisher nahezu vollständigen Versiegelung des Vorhabengebietes eine Teilentsiegelung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um bis zu 50%, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Gemäß der Vorhabenplanung beträgt die GRZ, die sich aus der Überbauung durch die Hauptgebäude sowie durch die Stellplätze mit ihren Zufahrten ergibt, 0,6. Die 0,6 wird erreicht, indem der Abflussbeiwert der Stellplätze und Zufahrten 0,5 nicht überschreitet. Nähere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung von zwei Gebäuden für das Studierendenwohnheim mit jeweils drei Vollgeschossen vor. Dementsprechend wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass jedes Gebäude mit zwingend drei Vollgeschossen errichtet wird. Die Festsetzung sichert damit die Vorhabenkonzeption und die mit ihr angestrebte Bebauungsdichte zur Schaffung von Appartements für Studierende. Die Begrenzung der Gebäudevolumina erfolgt über die maximal zulässigen Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen in Kombination mit der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festsetzung von Dachformen. Die Bezugshöhe ist die Ottostraße, und zwar ihre Höhenlage in dem Straßenabschnitt der jeweils vor der Mittelachse der Fassade des geplanten Gebäudes liegt. Diese Regelung sorgt für Rechtssicherheit und Klarheit bezüglich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Der in der Planzeichnung vorgesehene Höhenpunkt ist lediglich informativ und bildet nicht den Bezugshöhenpunkt für die baulichen Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen leiten sich zum einen aus der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet sowie zum anderen aus der Umgebung ab. So beträgt die maximal zulässige Firsthöhe des Wohngebäudes entlang der Ottostraße 15 m und die maximale Traufhöhe 10,5 m über dem Bezugspunkt. Das Gebäude ist mit einem Satteldach zu errichten, so wie es bei der Mehrzahl der Gebäude in der Ottostraße der Fall ist. Insofern wird hier Bezug auf die bestehende Dachlandschaft der Ottostraße genommen. Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen im Baufeld 1 ermöglichen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss, wie sie bereits in der Ottostraße bestehen (z.B. Haus Nr. 9, 106, 108, 112, 113). Die Höhen nehmen Bezug zur Umgebung, auch wenn die beiden unmittelbar angrenzenden Wohngebäude geringere Höhen haben. Ein Gebäude mit einer Firsthöhe von 15 m dürfte auch nach § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") errichtet werden.

Für das Gebäude im Innenhof ist nur eine maximale Höhe von 8,0 m über dem Bezugspunkt sowie nur ein Flachdach zulässig, das zudem zu begrünen ist. Mit diesen Regelungen soll im Innenhof die bauliche Dichte begrenzt werden, da nordöstlich und nordwestlich Gärten sowie Wohngebäude angrenzen. Vor diesem Hintergrund wurde für dieses Gebäude im Baufeld 2 auch eine offene Bauweise festgesetzt, so dass zu den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand eingehalten werden muss. Da der Innenhof rd. 1 m tiefer als die Ottostraße liegt, ermöglicht die Festsetzung die vorgegebene dreigeschossige Bebauung, von der das Erdgeschoss in Teilen für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt wird.

Die oben genannte Begrenzung der Gebäudehöhen sowie die Vorgabe, im Innenhof nur ein Flachdach errichten zu dürfen, dient auch der Begrenzung des Schattenwurfs gegenüber der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung der Kantstraße. So lässt sich in einer Schattensimulation feststellen, dass beim Sonnenhöchststand im Jahr die

Hauptgebäude der Kantstraße durch das Vorhaben gar nicht verschattet werden und die Gärten nur in einem Zeitraum morgens zwischen ca. 6.00 und 10.00 Uhr. Zur Tag- und Nachtgleiche findet eine vorhabenbedingte Verschattung der Wohngebäude in der Kantstraße nur in den frühen Morgenstunden zwischen ca. 7.00 und 8.30 Uhr statt. Die Anbauten in den Gärten werden bis spätestens ca. 13.30 Uhr verschattet. Am tiefsten Sonnenstand im Winter erfolgt eine partielle Verschattung der Hauptgebäude in der Kantstraße durch den an der Ottostraße geplanten Baukörper des Vorhabens bis ca. 11.30 Uhr sowie der Anbauten in den Gärten bis ca. 14.30 Uhr.

Die Ergebnisse der Schattensimulation zeigen, dass trotz der Bebauung im Innenhof eine ausreichende Besonnung der Hauptgebäude in der Kantstraße gegeben ist, zumal die gemäß Bremer Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Auch die sehr schmalen und zum größten Teil mit Nebenanlagen überbauten Gärten der Wohnbebauung der Kantstraße werden, abgesehen von den Wintermonaten mit den niedrigsten Sonnenständen, weiter besont.

Für die nördlich an das Wohnhaus in der Ottostraße angrenzende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung erfolgt aufgrund der grenzständigen Bauweise, der niedrigen Gebäudehöhen sowie der nur rd. 5,5 m tiefen Gärten eine größere Verschattung durch das Vorhaben. Allerdings wurde der Entwurf für das Gebäude im Baufeld 1 während des Planverfahrens so modifiziert, dass gegenüber dem nördlich angrenzenden Garten des Hauses Ottostraße 12 ein Grenzabstand mit nachbarschützender Wirkung eingehalten wird. Entsprechend einer Beurteilung nach § 34 BauGB wird ein seitlicher Grenzabstand in einer Breite von ca. 3,92 m eingehalten. Diese Breite entspricht Dreiviertel des nach § 6 Abs. 5 Bremischer Landesbauordnung (BremLBO) erforderlichen Grenzabstandes bei einer offenen Bauweise. Zu der nordwestlichen Grundstücksgrenze, also zum Innenhof, wird der nach BremLBO erforderliche Mindestabstand von 3,0 m eingehalten. Mit dem Abrücken des Gebäudes im Baufeld 1 um ca. 3,92 m auf einer Tiefe von 3,0 m wird die Verschattung des nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstücks reduziert. Aufgrund der engen und grenzständigen Bebauung in der Ottostraße wird die verbleibende Verschattung für städtebaulich vertretbar gehalten, zumal die Gebäudetiefe des Vorhabens im Baufeld 1 auch nach § 34 BauGB zulässig ist.

An der südwestlichen Gebäudeseite wird ebenfalls aus Gründen des Nachbarschutzes der gleiche Grenzabstand von ca. 3,92 m eingehalten, auch wenn hier im Bestand bereits seit vielen Jahren eine Scheune auf gesamter Länge der Grundstücksgrenze steht und keine Verschattung durch den Neubau erfolgt.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass die maximale Gebäudehöhe im Baufeld 2 für technische Aufbauten um bis zu 1,0 m ausnahmsweise überschritten werden kann. Diese Regelung wurde getroffen, um Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf dem Flachdach errichten zu können. In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan auch fest, dass zur Förderung der Solarenergienutzung bei der Errichtung von Hauptgebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.

Entsprechend der Vorhabenplanung wird innerhalb des Plangebietes die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Eine Baulinie wird zur Sicherstellung und Fortführung der in der Ottostraße bestehenden straßenbegleitenden Bebauung festgesetzt. Mit den beiden seitlichen Baulinien wird zum einen entlang der Nachbargebäude die geschlossene Bauweise gesichert und zum anderen entlang der Gärten ein Grenzabstand gesichert. Gegenüber dem Innenhof wird lediglich eine

Baugrenze festgesetzt, die auch ein Zurücktreten des Gebäudes oder von Gebäudeteilen ermöglicht.

Ausnahmsweise kann für Gebäudeteile ein Zurücktreten von den Baulinien bis zu einer Tiefe von einem Meter zugelassen werden. Diese Regelung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde getroffen, um mehr Spielraum bei der Fassadengestaltung zu erhalten. Weitergehende Regelungen zur Fassadengestaltung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Innenhof wird auf ein Baufeld begrenzt, das mit Baugrenzen gebildet wird. Damit hier zu allen Seiten mindestens ein Grenzabstand eingehalten wird, setzt der Bebauungsplan für dieses Baufeld 2 eine offene Bauweise fest. Für das Gebäude entlang der Ottostraße (Baufeld 1) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass hier eine grenzständige Bebauung zu errichten ist.

Zur städtebaulichen Ordnung bestimmt der Bebauungsplan, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der jeweils für sie festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen erfolgt eine Gliederung des Innenhofs in eine Erschließungs- und Stellplatzfläche sowie in eine unbebaute Freifläche, die unter anderem mit Bäumen bepflanzt werden soll.

3. Erschließung, Stellplätze / Örtliche Bauvorschriften (gem. § 85 Abs. 3 BremLBO)

Das Plangebiet ist über die Ottostraße erschlossen. Durch eine Hofzufahrt, die es auch schon bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung gegeben hat, gelangen die Kraftfahrzeuge in den Innenhof, in dem die Kfz-Stellplatzflächen vorgesehen sind. Der Ein- und Ausfahrtsbereich hält Abstand zu den Nachbargrundstücken und wird zur Sicherung dieses Abstands im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kfz-Stellplatzzahl beläuft sich auf 14 inklusive eines Behindertenstellplatzes.

Drei zusätzliche öffentliche Parkplätze sollen in der Ottostraße gegenüberliegend der ehemaligen Toreinfahrt angeordnet werden. Dieser Bereich ist bislang auf einer Länge von rd. 20 m durch Straßenpoller für das Parken gesperrt. Die Poller hatten den Zweck, einen ausreichenden Kurvenradius zum Ein- und Ausfahren der landwirtschaftlichen Fahrzeuge sicherzustellen. Da hier keine landwirtschaftlichen Fahrzeuge mehr verkehren, können die Poller entfernt und zusätzliche öffentliche Parkplätze im Straßenraum hergestellt werden. Nähere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Über eine örtliche Bauvorschrift setzt der Bebauungsplan abweichend vom § 3 Abs. 1 des Stellplatzortsgesetzes (StellplOG) fest, dass die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze für Studentenwohnheime nur 1 Stellplatz je 6 Betten und nicht je 5 Betten beträgt. Diese Festsetzung des Bebauungsplans begründet sich in der Nähe des Vorhabens zur Hochschule Bremen sowie des Carsharing-Standortes Ottostraße/ Thedinghauser Straße und in der guten ÖPNV-Anbindung, so dass von einem geringeren Kfz-Bedarf der im Plangebiet wohnenden Studierenden ausgegangen werden kann. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse sowie der begrenzten Anzahl der Stellplätze können, abweichend von § 10 Abs. 4 StellplOG, die erforderlichen Bäume nach StellplOG auch außerhalb der Stellplatzfläche an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

Um zugleich die Benutzung des Fahrrades attraktiver zu gestalten, setzt der Bebauungsplan ebenfalls abweichend vom StellplOG fest, dass die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Fahrradstellplätze für Studentenwohnheime 1 Stellplatz je Bett, anstelle von 1 Stellplatz für 1,5 Betten, beträgt. Damit ist sichergestellt, dass

jeder Studierende in der Wohnanlage grundsätzlich über mindestens einen überdachten und abschließbaren Fahrradabstellplatz verfügt.

Im Bebauungsplan wird über eine örtliche Bauvorschrift geregelt, dass im Bereich von Stellplatzanlagen als Einfriedungen nur standortgerechte, heimische Laubhecken (z.B. *Fagus sylvatica*; Rotbuchenhecke) zulässig sind. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Die Hecken dienen der Begrünung des Innenhofes an seinen Grenzen. Entlang von Stellplatzanlagen muss keine Hecke gepflanzt werden. Hier kann zur räumlichen Abgrenzung zwischen Stellplatzanlage und angrenzendem Garten auch z.B. eine Mauer errichtet werden. Die vorgenannten Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche. Des Weiteren wird als Bauvorschrift vorgegeben, dass die geschlossenen Teile von Gebäudefassaden mindestens zu 25% zu begrünen sind. Die Fassadenbegrünung erfolgt aus gestalterischen Gründen, wirkt sich aber auch positiv auf das Mikroklima aus.

4. Entwässerung und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die Ver- und Entsorgungssysteme in der Ottostraße angeschlossen, so dass sich an der technischen Erschließung nichts ändert. In der Ottostraße liegt ein Mischwasserkanal DN 350, an den der bisherige landwirtschaftliche Hof angeschlossen war.

Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund bindiger und undurchlässiger Bodenschichten (Schluffe, Tone, Auenlehm) unterhalb von Sandauffüllungen sowie gespannter Grundwasserverhältnisse nicht möglich. Daher ist das Regenwasser in den Kanal in der Ottostraße abzuführen. Allerdings wird zur Reduzierung des Regenwasserabflusses für das Innenhofgebäude eine Dachbegrünung festgesetzt. Das Flachdach ist mindestens zu 80% zu begrünen. 20% der Dachfläche können für technische Aufbauten genutzt werden. Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sollen aus einem wasserdurchlässigen Material hergestellt werden. Dabei ist jedoch aufgrund der bindigen Untergrundverhältnisse darauf zu achten, dass der Unterbau eine ausreichende Mächtigkeit zur Aufnahme des Regenwassers aufweist. Hierzu werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 126 vereinbart.

Die Müllentsorgung erfolgt über Abstellanlagen für Müllbehälter innerhalb der Gebäude bzw. im Innenhof. Am Tag der Müllabfuhr werden die Müllsammelgefäße in den ausreichend breiten Zufahrtsbereich gestellt, der direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Ottostraße angrenzt.

5. Immissionsschutz

Die Lärmkarten des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr stellen für das Plangebiet durch den Straßenverkehr verursachte Außenlärmwerte tagsüber von über 50 bis zu 55 dB(A) dar. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete tagsüber eingehalten.

Für den Nachtzeitraum werden mit Außenlärmwerten entlang der Ottostraße von über 40 bis zu 45 dB(A) ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachts eingehalten. Allerdings bestehen nachts im Baufeld 2 sowie an der südwestlichen Seite des Baufeldes 1 punktuell Außenlärmwerte von über 45 bis zu 50 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) jedoch eingehalten. Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Vorhabengebietes und

im Interesse der angestrebten Innenentwicklung wird die punktuelle Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere während der Nachtzeit – sichergestellt ist. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen ist, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Der Nachweis hierfür hat im Einzelfall mit den Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen. Mit der vorgenannten Regelung können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gesichert werden.

6. Klimaschutz

Die Stellung der baulichen Anlage des Studierendenwohnheims ermöglicht die Nutzung von Solarenergie. Um diese Nutzung zu fördern, setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

7. Altlasten / Kampfmittel

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor. An das Plangebiet grenzt außerhalb eine Grundwasserverunreinigung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) an. Anwohnerinformationen wurden im Jahre 2012 durchgeführt. Im Rahmen von Bautätigkeiten bzw. Grundwasserabsenkungen ist dies zu beachten.

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 ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

D Umweltbelange

Da bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (vgl. Kap. B 3).

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 trifft im vorliegenden Fall zu, da die errechnete überbaubare Grundstücksfläche unter dem vorgenannten Wert liegt. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet, ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich, zumal das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt war. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bremer Stadtgebietes im Stadtteil Neustadt und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es grenzt im Südosten an die Straßenverkehrsfläche der Ottostraße und im Südwesten an einen Garagenhof an. Im Nordwesten grenzen Gärten der Reihenhausbebauung der Kantstraße sowie im Nordosten Gärten der Wohnbebauung der Ottostraße an. Nördlich hiervon besteht in einer Innenhofanlage eine Moschee. Entlang der Ottostraße sowie auch der Kantstraße besteht Wohnbebauung.

Mit der Neuordnung des Plangebietes und dem Rückbau der landwirtschaftlichen Gebäude sowie Nebenanlagen kommt es zu einer Entsiegelung von Flächen. Dies wirkt sich positiv auf die Bodenfunktionen sowie die mikroklimatischen Verhältnisse aus. Die Dachbegrünung des Gebäudes im Innenhof führt zu einem verzögerten Regenwasserabfluss und somit zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate im Plangebiet. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima aus. Auch die neu anzupflanzenden Bäume mit ihrer Schattenwirkung tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas im Innenhof bei.

Im Plangebiet befindet sich ein zweistämmiger Birnenbaum mit Stammumfängen von 92 bzw. 94 cm, gemessen in 1m Höhe über der Erdoberfläche. Der Birnenbaum fällt somit unter die Baumschutzverordnung im Lande Bremen. Der Baum kann mit Realisierung der Vorhabenplanung nicht erhalten werden. Daher setzt der Bebauungsplan zeichnerisch zwei Ersatzpflanzungen im Innenhof fest. Es sind zwei standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Bei der Anpflanzung kann von dem festgesetzten Standort um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Bäume sind von der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten mit Herstellung der Außenanlagen des Vorhabens anzupflanzen. Nähere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Zur Erhöhung des Grünvolumens im Plangebiet sowie zur weiteren städtebaulichen Aufwertung gegenüber der bisherigen Nutzung setzt der Bebauungsplan entlang der südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen die Anpflanzung von Hecken fest. So ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Hecken auf ganzer Länge eine standortgerechte Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Als Beispiel für eine standortgerechte Hecke wird eine Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) in der Festsetzung genannt. Mit der Heckenpflanzung entstehen neue Gehölzstrukturen im Plangebiet, die es bislang nicht gegeben hat.

Aufgrund der sehr wenig ausgeprägten Gehölzstrukturen und Altbaumbestände ist im Plangebiet nicht mit gefährdeten oder streng geschützten Vogelarten und nicht mit Baumbrütern zu rechnen. Mit der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum mit angrenzender Straße und Bebauung stellt das Gebiet auch keinen Lebensraum für seltene oder streng geschützte Bodenbrüter dar.

Aufgrund der alten Gebäude, Schuppen und Nebenanlagen kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese baulichen Anlagen von Fledermäusen aufgesucht werden. Der Bebauungsplan enthält daher einen entsprechenden Hinweis darauf, dass eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen werden kann. Daher ist erforderlich, dass max. drei bis vier Tage vor Abriss von Gebäuden eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen stattfindet und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird.

Die sonstigen Umweltbelange, mit Ausnahme der in Kap. C 5 dargestellten Belange des Immissionsschutzes, werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

E Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Lediglich aufgrund 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 Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben zur Errichtung von zwei Wohngebäuden für Studierende soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Windler Grundstücksverwaltungs GbR

Riede,

.....

Anlage

Bebauungskonzeption (informativ)

Bebauungskonzeption informatorisch (Verfasser: gmd Architekten, Bremen)

(ohne Maßstab)



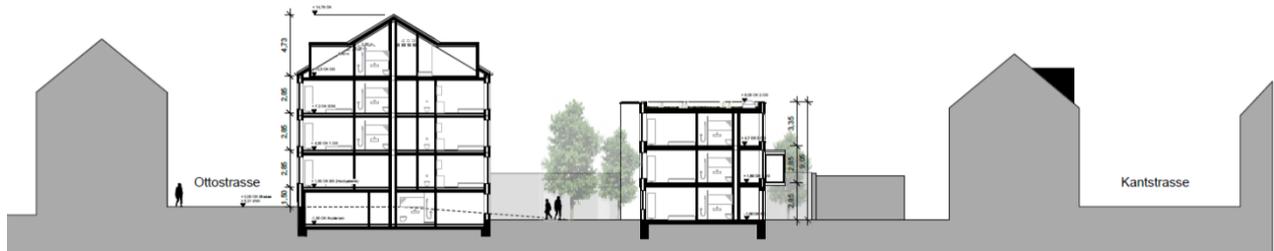
Ansicht Gebäude Ottostraße (Baufeld 1) informativ (Verfasser: gmd Architekten, Bremen); (ohne Maßstab)



Ansicht Gebäude Innenhof (Baufeld 2) informatorisch (Verfasser: gmd Architekten, Bremen), (ohne Maßstab)



Schnitt Ottostraße – Kantstraße mit Vorhabenplanung informatorisch (Verfasser: gmd Architekten, Bremen), (ohne Maßstab)



Straßenabwicklung Ottostraße mit Vorhabenplanung mit Hintergrund Bebauung Kantstraße; informatorisch (Verfasser: gmd Architekten, Bremen), (ohne Maßstab)



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 126
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

zur Errichtung eines Studierendenwohnheims (Apartments) mit zwei Gebäude zwischen der Ottostraße und Kantstraße in Bremen-Neustadt

Bearbeitungsstand: 23.04.2017

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Studienwohnheim

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundfläche (GR) mit Flächenangabe als Höchstmaß, bezogen auf das Flangebiet

GH 8,0 Gebäudehöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

FH 15,0 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt

TH 10,5 Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt

III Zahl der Vollgeschosse zwingend

FD Fließdach

SD Satteldach

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND BAUWEISE

Baufeld

Baugrenze

geschlossene Bauweise

offene Bauweise

SONSTIGE PFLANZZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Steilpflanze

Eih- und Ausdehnungsbereich für Kraftfahrzeuge

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen, Bauweisen, Dachformen und Baufelder (Baufeld 1/2)

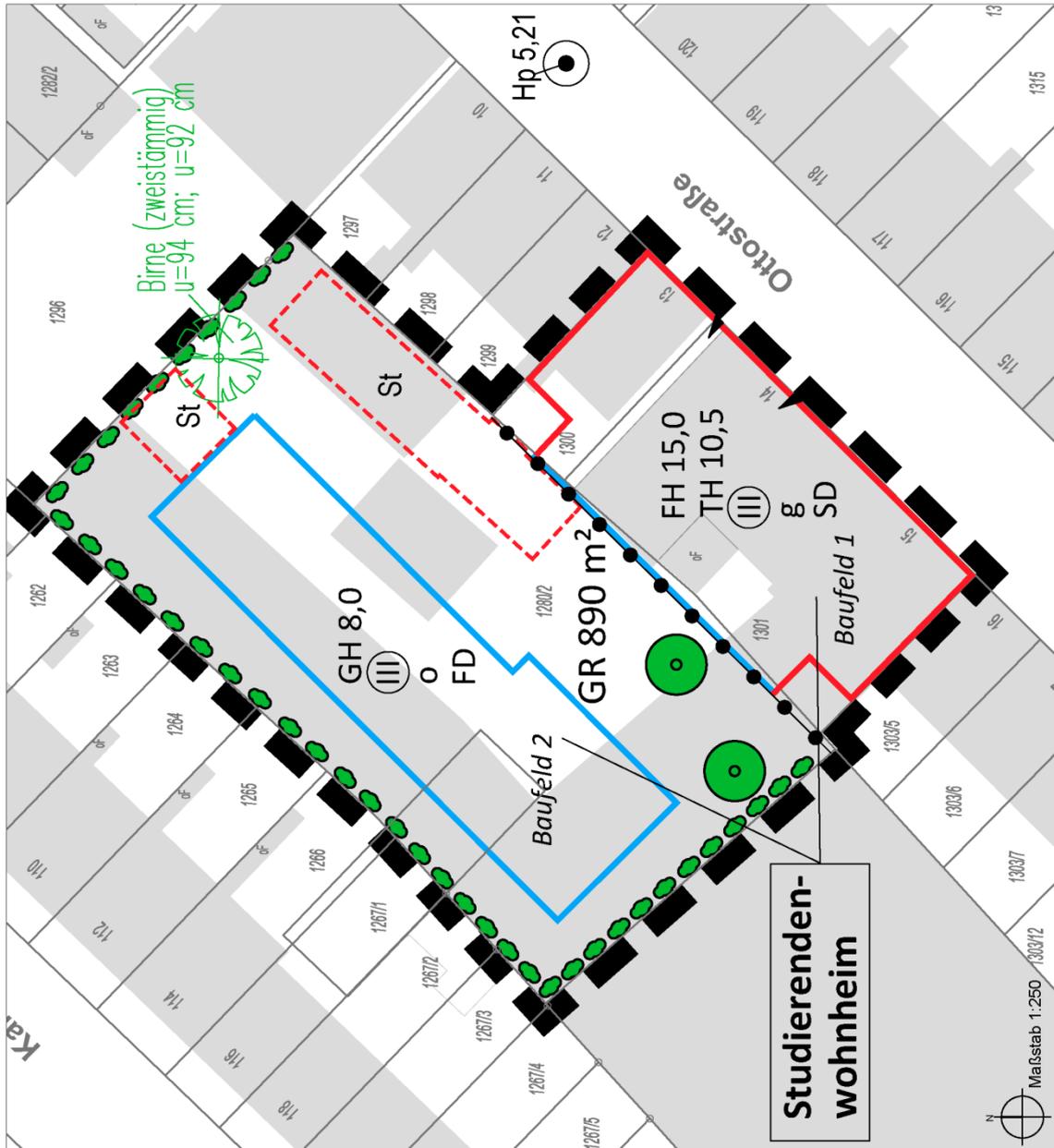
Anpflanzung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen

Anpflanzung von Hecken, nach Abgang zu ersetzen

Abgestorbener Baum bei Gebäudeerstellung mit Angabe der Baumart und des Stammumfangs

HINWEISE

Höhepunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalnull (Informations)



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