BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 19 / 797 S**
Stadtbürgerschaft **12.06.18**
19. Wahlperiode

Mitteilung des Senats vom 12. Juni 2018

Bebauungsplan 2460 für ein Gebiet in Bremen-Walle, zwischen Steffensweg, Dedesdorfer Straße, Vegesacker Straße und Helgolander Straße (Bearbeitungsstand: 3. April 2018)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2460 (Bearbeitungsstand: 3. April 2018) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 9. Mai 2018 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2460 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

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

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zum Bebauungsplan 2460 für ein Gebiet in Bremen-Walle, zwischen Steffensweg, Dedesdorfer Straße, Vegesacker Straße und Helgolander Straße

Bearbeitungsstand: 3. April 2018)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2460 (Bearbeitungsstand: 3. April 2018) 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 5. Februar 2015 beschlossen, dass für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 9. Februar 2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

   Zum Bebauungsplan 2460 ist am 8. September 2016 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

   Zum Bebauungsplan wurden acht schriftliche Stellungnahmen vorgelegt. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der städtischen Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

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

   Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2460 ist am 17. Juni 2016 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 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 Absatz 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

   Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2460 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

   Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 27. April 2017 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2460 mit Begründung öffentlich auszulegen.

   Der Planentwurf mit Begründung hat vom 6. Juni 2017 bis 10. Juli 2017 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

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

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs 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 keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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

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

7.1 Änderungen des Planentwurfes

Der Planentwurf ist infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung geändert und ergänzt worden.

Der Bereich des Steffenswegs ist anstelle von Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz) nunmehr auf Grundlage der weiterentwickelten Erschließungsplanung als Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ im Nordwesten des Plangebiets wurde auf Grundlage der weiterentwickelten Erschließungsplanung konkretisiert (um bis zu 0,5 m nach Westen im westlichen Bereich und bis zu 0,35 m im östlichen Bereich jeweils zugunsten des Parkplatzes sowie bis zu 1,35 m im nordwestlichen Bereich zugunsten des verkehrsberuhigten Bereichs).

Auf die Festsetzung eines Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird verzichtet, um für die Freiraumgestaltung noch Flexibilität im Hinblick auf die konkrete Wegeführung zu belassen. Die Grünfläche erhält in diesem Bereich die Zweckbestimmung „Quartiersplatz/Entwässerung“. Der im Freiraumkonzept vorgesehene Weg, der zwischenzeitlich einen geringfügig anderen Verlauf aufweist, kann aus dieser nunmehr vorgesehenen Festsetzung entwickelt werden.

Im Mischgebiet ist aus Gründen des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz für das unter Denkmalschutz stehende Schulgebäude an der Vegesacker Straße) die Gebäudehöhe des rückwärtigen Anbaus von 5,0 m auf 4,0 m reduziert worden.

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 4. Januar 2018) für die zweite öffentliche Auslegung enthält die vorgenannten Änderungen.

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

7.2 Änderungen beziehungsweise Ergänzungen der Begründung

Folgende Änderungen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

Es wurden Aussagen zur Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ergänzt (Kapitel B1).

Die Aussagen zur geplanten Erschließung wurden an die weiterentwickelte Erschließungsplanung angepasst (Kapitel C4).

Es wurde eine Klarstellung ergänzt, dass es sich bei den lärmabgewandten Gebäudeseiten um die nach Westen orientierten Gebäudeseiten handelt (Kapitel C11).

Es wurden Aussagen zu den erforderlichen Ersatzpflanzungen für zur Fällung vorgesehene Bäume innerhalb des Quartiersplatzes ergänzt (Kapitel D(d)).

Unter den finanziellen Auswirkungen wurde die Dauer der Unterhaltungskosten für den Quartiersplatz ergänzt (Kapitel E1).

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 4. Januar 2018) für die zweite öffentliche Auslegung enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

8. Zweite öffentliche Auslegung

Durch die nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgte Planänderung im Hinblick auf die geänderte Zweckbestimmung der Verkehrsflächen im Steffensweg war eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 15. Februar 2018 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2460 (Bearbeitungsstand: 4. Januar 2018) einschließlich Begründung aufgrund der nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Entwurf des Bebauungsplans 2460 (Bearbeitungsstand: 4. Januar 2018) hat in der Zeit vom 12. März 2018 bis 26. März 2018 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erneut öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung beim Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

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

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 11. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

10. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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 Bebauungsplans und die Begründung ergänzt worden.

11.1 Ergänzungen des Planentwurfes

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

- Begradigung des Verlaufs der Verkehrsfläche im Steffensweg, zwischen der Gasdruckreglerstation und dem Bestandsgebäude mit der Hausnummer 173, so dass die Verkehrsfläche die Kante des Gebäudes mit der Hausnummer 173 aufgreift.
- Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 21 und der Textpassage zur Kennzeichnung von Bodenbelastungen

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 3. April 2018) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der vorgenannten Planergänzung zum Entwurf des Bebauungsplanes 2460 zuzustimmen.

11.2 Ergänzungen der Begründung

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

Kapitel C) 4; Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen

Klarstellung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO in der textlichen Festsetzung Nr. 22.2 geregelt werden mit Verweis auf Kapitel C) 12

Kapitel C) 12; Gestaltungsfestsetzungen nach § 85 BremLBO

Klarstellung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig sind.

Kapitel C) 13; Altlasten

Präzisierung der Aussagen zu Bodenbelastungen

Kapitel C) 16; Hinweise

Sprachliche Anpassungen des Hinweises auf das Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 3. April 2018) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 3. April 2018) zuzustimmen.

12. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten erneuten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung geringfügig überarbeitet und angepasst worden.

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

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

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

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

B. Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt West wurde die Städtische Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

C. Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2460 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Steffensweg, Dedesdorfer Straße, Vegesacker Straße und Helgolander Straße (Bearbeitungsstand: 3. April 2018) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse	Jürgen Pohlmann
(Senator)	(Vorsitzender)

Begründung zum Bebauungsplan 2460 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Steffensweg, Dedesdorfer Straße, Vegesacker Straße und Helgolander Straße

(Bearbeitungsstand: 3. April 2018)

A. Plangebiet

Das rund 14 500 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Walle. Es umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Sportplatz des Bremer Sportvereins (BSV) und wird begrenzt

- im Norden durch die Wohnbebauung südlich der Dedesdorfer Straße,
- im Osten durch die Wohnbebauung westlich der Vegesacker Straße sowie die Vegesacker Straße,
- im Süden durch das Gelände der Schule an der Vegesacker Straße und
- im Westen durch die Wohnbebauung östlich Steffensweg beziehungsweise den Steffensweg.

Hingegen ist die Bebauung am Steffensweg zwischen Lankenauer Straße und dem Flurstück 215/3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da hier kein Regelungsbedarf besteht. Dieser Teilbereich bleibt weiterhin Bestandteil des geltenden Bebauungsplans 1906 aus dem Jahr 1989, der an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

   Das Plangebiet umfasst neben dem ehemaligen Sportplatz des Bremer Sportvereins (BSV) das Grundstück nördlich des Regionalen Beratungs- und Unterstützungszentrums (ReBUZ) an der Vegesacker Straße sowie das westlich an das ReBUZ angrenzende und mit einem Erdbunker bebaute Grundstück südlich des ehemaligen Sportplatzes (sogenanntes Bunkergrundstück). Es ist über die Vegesacker Straße und die Lankenauer Straße erschlossen. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teilbereiche des Steffenwegs/Ecke Bremerhavener Straße zwischen Lankenauer Straße und Helgolander Straße. Bestandteil des Plangebiets ist zudem die in der Sandstedter Straße bestehende Wendeanlage sowie die östlich angrenzende, derzeit zum Abstellen von Pkws genutzte Fläche (beides Flurstück 1346), da diese Bereiche für die Erschließung des Dedesdorfer Platzes erforderlich sind und neu geordnet werden sollen.

   Im östlichen Bereich des Plangebiets an der Vegesacker Straße liegt eine eingeschossige ehemalige Flak-Baracke, die derzeit durch den BSV als Vereinsheim mit einer Sportklause betrieben wird. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und soll abgerissen werden. Das Grundstück soll anschließend mit einem mehrgeschossigen Gebäude neu bebaut werden. Der BSV hat sein Büro an die Sportanlage Am Panzenberg verlagert.

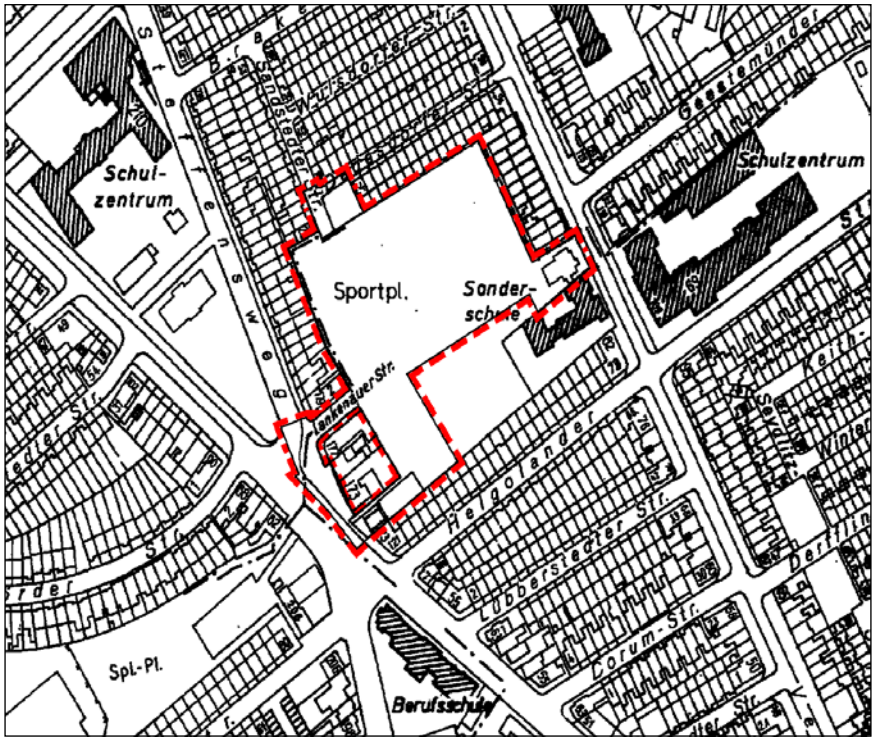
   Im südwestlichen Bereich des Plangebiets am Steffensweg befindet sich eine Gasdruckreglerstation, die erhalten werden soll. Auf den östlich angrenzenden Grundstücksflächen befinden sich ein Erdbunker sowie ehemals als Umkleide- und Sanitärräume genutzte Gebäude, die – der Erdbunker gegebenenfalls nur in Teilen – abgerissen werden sollen. Im Übrigen ist das Plangebiet derzeit unbebaut. In Teilbereichen des sogenannten Bunkergrundstücks liegen noch Bodenbelastungen vor, die im Zuge der Baulandbereitstellung bereinigt werden sollen.

Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes wurde – mit Ausnahme von kleinen Teilflächen im Bereich erhaltenswerter Bäume – bereits aufgrund von durchgeführten Bodensanierungen und der Beseitigung von Kampfmitteln geräumt und gerodet. Sie stellt derzeit weitgehend eine von Zäunen umgebene unversiegelte Platzfläche dar. Im östlichen Teilbereich der Platzfläche finden als Interimsnutzung Aktivitäten der Bürgerinitiative Waller Mitte statt.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Westen, Norden und Osten durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige, teils viergeschossige geschlossene Randbebauung entlang des Steffenswegs sowie der Dedesdorfer Straße und der Vegesacker Straße geprägt. Die Bebauung besteht zum größten Teil aus Reihenhäusern, vereinzelt sind – insbesondere an den Kreuzungsbereichen der Straßen Steffensweg und Lankenauer Straße – Mehrfamilienhäuser zu finden. In den Erdgeschossen, insbesondere im Kreuzungsbereich Steffensweg/Ecke Bremerhavener Straße befinden sich teils gewerbliche Nutzungen. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Gelände des ReBUZ mit Schulgebäuden und Schulhofflächen sowie weiteren Reihenhäusern an der Helgolander Straße an.

Das Plangebiet ist derzeit im östlichen Bereich von der Vegesacker Straße, im westlichen Bereich vom Steffensweg sowie der Lankenauer Straße und im nördlichen Bereich durch die Sandstedter Straße erschlossen.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2460



Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. So verkehrt in der Bremerhavener Straße in circa 50 m Entfernung vom Plangebiet die Buslinie 28. In der Waller Heerstraße befinden sich in circa 500 m Entfernung vom Plangebiet zwei Haltestellen der Straßenbahnlinien 2 und 10. Sowohl durch den Bus- als auch den Straßenbahnverkehr wird das Plangebiet unter anderem an die Bremer Innenstadt angebunden.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für den Großteil des ehemaligen Sportplatzes Grünfläche, westlich daran angrenzende

Wohnbaufläche und entlang der Vegesacker Straße gemischte Baufläche dar. Südlich des Dedesdorfer Platzes stellt der FNP eine geplante Grünverbindung dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2460 besteht derzeit in überwiegenden Teilen kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im südwestlichen Teilbereich östlich des Steffenswegs gilt für Teile des Flurstücks 215/3 der Bebauungsplan 1906 aus dem Jahr 1989, der an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, in dem Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nicht zulässig sind. Hier besteht die oben beschriebene Gasdruckreglerstation. Das Plangebiet ist darüber hinaus aufgrund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Entlang der östlichen Grenze des sogenannten Bunkergrundstücks gilt für einen rund 1,50 m breiten Streifen der Bebauungsplan 2410 aus dem Jahr 2010, der das Gelände der Schule an der Vegesacker Straße umfasst und eine Gemeinbedarfsfläche Schule festsetzt. In dem betreffenden Teilbereich wird der Bebauungsplan 2410 mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2460 greift hier die Flucht der geplanten Erschließungsstraße auf.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans ist das Ergebnis eines im Jahre 2012 ausgelobten städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs zur Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzes. Der Siegerentwurf der Berliner Arbeitsgemeinschaft BAR-Architekten/atelier le balto sieht die Erhaltung des Großteils des ehemaligen Sportplatzes als multifunktionale Freifläche für die Quartiersbewohnerinnen/Bewohner sowie in Teilbereichen eine ergänzende Randbebauung vor. Insgesamt sollen rund 4 500 m² Grundstücksflächen für Wohnungen und ergänzende kulturelle und gastronomische Nutzungen realisiert werden, die mit rund 6 500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) überbaut werden sollen.

Die zentrale Freifläche soll als Quartiersplatz in unterschiedliche Bereiche mit verschiedenen Funktionen – beispielsweise eine Ballspiel- und Liegewiese, eine Sandspielfläche mit Möglichkeit zum Beachvolleyballspiel oder eine Boule-Bahn – gegliedert werden. Die Nutzungsansprüche wurden in einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung ermittelt und dem Freiraumkonzept zugrunde gelegt. Darüber hinaus ist die Platzfläche auch zur Entwässerung des dort anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Um die Durchlässigkeit des Stadtteils in Nord-Süd-Richtung für den Fuß- und Radverkehr zu verbessern wurde der Betrachtungsraum für die städtebaulichen Planungen zum Dedesdorfer Platz ausgeweitet und um weitere Freiflächen in der Umgebung des Plangebiets ergänzt. Somit kann eine Lücke des bereits bestehenden Grünzugs, der vom Stadtteilzentrum Walle bis zur Überseestadt führt, geschlossen werden. Der Lückenschluss des Grünzugs reicht in Verlängerung des Spielplatzes und Schulhofes Helgolander Straße bis hin zum Spielplatz Columbusstraße und Schulhof Nordstraße und soll das „Grüne Netz“ von Walle vervollständigen. Jedoch ist nur die südliche Fläche zwischen Steffensweg und Bremerhavener Straße auch Bestandteil des Bebauungsplans, da hier unter anderem erforderliche Stellplätze integriert werden sollen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, die Verbesserung der Durchlässigkeit im Stadtteil und die Verbesserung und Vervollständigung von Querverbindungen ist eines der Programmziele.

Das städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus eine Erweiterung der bestehenden Randbebauung entlang des Dedesdorfer Platzes vor. Mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 6 500 m² sollen überwiegend Wohnungen entstehen, die durch kleinteilige gewerbliche, kulturelle und gastronomische Nutzungen ergänzt werden sollen. Es wird je nach Wohnungsgröße von circa 60 Wohneinheiten ausgegangen. Die Lankenauer Straße soll hierzu verlängert und in Richtung Sandstedter Straße fortgeführt werden. Der Bereich der bestehenden Wendeanlage in der Sandstedter Straße, die derzeit vielfach als Parkierungsmöglichkeit durch die Anwohnerinnen/Anwohner genutzt wird, soll als Durchfahrtsmöglichkeit und für Stellplätze neu geordnet werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vier Baufelder vor – eine zunächst im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vorgesehene zweite Gebäudereihe östlich der geplanten Erschließungsstraße ist dabei zugunsten einer größeren Fläche für den öffentlichen Quartiersplatz und einer besseren Zugänglichkeit von der Lankenauer Straße entfallen. Die Bebauung stellt sich wie folgt dar:

- Zwei Torhäuser – an der Vegesacker Straße und nördlich der Lankenauer Straße – sollen die neu zu schaffende Fuß- und Radwegeverbindung im Süden des Dedesdorfer Platzes flankieren. Beide Gebäude sind viergeschossig vorgesehen und sollen einen städtebaulichen Akzent im Eingangsbereich zum Platz setzen. So sollen beide Gebäude geneigte Dächer haben, die Dachlandschaft kann vielfältig werden.

  An der Vegesacker Straße soll das Torhaus 1 straßenseitig die Gebäudeflucht des südlich angrenzenden Schulgebäudes aufnehmen. Der Eingangsbereich zum Platz hin soll durch eine abgeschrägte Gebäudekante markiert werden. Im Bereich des Erdgeschosses sollen soziale Einrichtungen oder eine Gewerbeeinheit – beispielsweise eine gastronomische Nutzung, die sich zum Platz hin öffnet – als Option ermöglicht werden. So werden die entsprechenden baulichen Voraussetzungen, beispielsweise mit einer für gewerbliche oder soziale Einrichtungen erforderlichen Geschosshöhe, geschaffen. Das Erdgeschoss wird vor diesem Hintergrund zum Platz hin verlängert. In den oberen Geschossen nimmt der geplante Gebäudekörper zum Platz hin die hintere Gebäudekante des Schulgebäudes auf.

  Das Torhaus 2 an der Lankenauer Straße soll mit einem Zwischenbau an die bestehende Bebauung angebaut werden. Der Zwischenbau soll die Gebäudekante der bestehenden Bebauung aufgreifen, während das Torhaus 2 direkt an die geplante Erschließungsstraße gebaut werden soll, um einen städtebaulichen Akzent im Eingangsbereich zum Quartiersplatz zu setzen. Zum Platz hin soll sich das Gebäude – wie auch das Torhaus 1 – durch eine abgeschrägte Gebäudekante öffnen.

- Westlich des Quartiersplatzes ist eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses geplant, die eine Raumkante zum Platz ausbildet und diesen baulich fasst. Das Konzept bietet im Hinblick auf die konkrete Bebauung ebenso wie die Grundstücksaufteilung noch Flexibilität. So sind beispielsweise ein Einzelgebäude oder zwei bis drei Stadthäuser möglich.

- Südlich der Lankenauer Straße ist auf dem sogenannten Bunkergrundstück eine viergeschossige Bebauung vorgesehen, die sowohl straßenseitig als auch im rückwärtigen Bereich die Gebäudefluchten der westlich angrenzenden Bebauung aufnimmt. Auch hier lässt das Konzept noch Flexibilität für die konkrete Bebauung zu.

Für das Plangebiet wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das die Bestandssituation und die Auswirkungen der Planung beschreibt und auf dieser Grundlage Maßnahmen vorschlägt. Vorgesehen ist unter anderem die Möglichkeit zur Anlage von Carsharing-Stellplätzen im Bereich des Steffenswegs. Hierdurch soll die Möglichkeit geboten werden, die Anzahl der herzustellenden privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen auf ein Minimum der laut Stellplatzortsgesetz (StellplOG) notwendigen Stellplätze zu reduzieren. Durch die Ausweisung von Carsharing-Stellplätzen wird dem Wunsch der Bauinteressenten nach alternativen Mobilitätsangeboten in der direkten Umgebung der Neubebauung entsprochen. Im Rahmen des Baugenehmigungs-verfahrens sind dann für eine Verringerung der herzustellenden privaten Stellplätze Mobilitätskonzepte durch die Bauinteressenten zu erarbeiten. Das Vorhandensein eines Carsharing-Angebotes kann Teil dieses Konzeptes sein. Da das Carsharing-Angebot nicht nur für die Neubebauung im Plangebiet zur Verfügung steht, wird einer Verschärfung der Stellplatzsituation im Quartier vorgebeugt, beziehungsweise kann die angespannte Situation bei guter Annahme des Angebotes verbessert werden.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der Freifläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Planverfahren

Aufgrund der geringen Flächengröße von 14 500 m², der städtebaulich integrierten Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Plangebiets erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als sogenannten „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft aufzunehmen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zwar ermittelt, muss aber nicht kompensiert werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwohnerversammlung) und eine frühzeitige Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von der städtebaulichen Konzeption wird im Westen des Plangebietes, westlich und südlich der geplanten Erschließungsstraße, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung in drei Teilgebiete gegliedert wird (WA1, WA2, WA3). Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten entspricht den geplanten Nutzungen, bei denen das Wohnen überwiegt. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen stellen keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung dar und dienen in Anlehnung an das städtebauliche Leitbild der kurzen Wege einer verbrauchernahen Gebietsversorgung und einer gewissen Durchmischung des Wohngebietes.

Hingegen werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen,

da sie von ihrer Nutzungsstruktur beziehungsweise durch den damit verbundenen Verkehr an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich wären.

Mischgebiet

An der Vegesacker Straße wird ausgehend von den geplanten Nutzungen und den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind innerhalb des Mischgebiets neben Wohngebäuden zum Beispiel auch Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hingegen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 die nach § 6 Absatz 2 Nr. 5 bis 7 BauNVO zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Mischgebietes unzulässig, da sie sich durch ihre großflächigen Strukturen beziehungsweise den hervorgerufenen Verkehr nicht in das kleinteilige Mischgebiet an der Vegesacker Straße einfügen. Zudem kommt dem Grundstück an der Vegesacker Straße eine hohe städtebauliche Bedeutung im Hinblick auf die Adressbildung und Gestaltung der Eingangssituation zum Quartiersplatz zu, weshalb insbesondere Tankstellen an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht sind.

Unzulässig sind darüber hinaus die nach § 6 Absatz 2 Nr. 8 beziehungsweise Absatz 3 BauNVO allgemein beziehungsweise ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 4 a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO – das heisst Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässig sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet an der Vegesacker Straße soll insbesondere dem Schutz der in der Umgebung vorhandenen und auch innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Wohnnutzungen dienen. So sollen Nutzungskonflikte, beispielsweise eine Störung der Wohnruhe, vermieden und eine qualitätvolle Entwicklung des Plangebiets gesichert werden. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zulässig, da Vergnügungsstätten im weiteren Gebiet des Stadtteils Walle vorhanden und planungsrechtlich zulässig sind. So sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1906, der sich über große Teile der Ortsteile Steffensweg und Westend zwischen Eisenbahn und Nordstraße erstreckt und seit dem 4. Oktober 1989 rechtsverbindlich ist, Gebiete festgesetzt, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind, beispielsweise in Teilbereichen an der Waller Heerstraße, der Wartburgstraße, dem Steffensweg oder der Nordstraße.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Trauf- und Gebäudehöhe sowie die Geschossflächenzahl (GFZ). Diese Festsetzungen erfolgen auch vor dem Hintergrund, den ortspolitisch beschlossenen Zielwert für die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) der im Plangebiet vorgesehenen Baukörper von 6 500 m² zu sichern. Dabei wäre das Mischgebiet an der Vegesacker Straße prinzipiell auch ohne Bebauungsplan auf Grundlage von § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) bebaubar. Der Grundgedanke des vorliegenden Bebauungsplans ist an dieser Stelle somit lediglich eine Präzisierung der städtebaulichen Figur.

Für das Mischgebiet an der Vegesacker Straße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die eine den Eigenheiten eines Mischgebietes entsprechende Dichte der Nutzungsintensität im zulässigen Rahmen des § 17 Absatz 1 BauNVO ermöglicht. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 wird – entsprechend der für Wohngebiete üblichen Bebauungsdichte – eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für das WA2 hingegen wird eine GRZ von 0,65 festgesetzt. Damit wird in einem kleinen Teilbereich des Plangebiets die zulässige Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO von 0,4 um bis zu 0,25 überschritten. Diese Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um die Realisierung des städtebaulichen Entwurfes, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, zu ermöglichen und trägt der besonderen Lage des WA2 im Eingangsbereich zum Quartiersplatz mit einer großen unversiegelten Fläche und den besonderen Grundstücksverhältnissen Rechnung. Grundstücke mit einer ähnlichen und zum Teil auch höheren GRZ finden sich auch in der direkten Nachbarschaft des Plangebiets, insbesondere entlang der Lankenauer Straße sowie im südlichen Abschnitt des Steffenswegs. Somit leitet sich eine GRZ von 0,65 auch aus der umgebenden Bebauung her.

Um die Herstellung von Tiefgaragen zu ermöglichen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 geregelt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 für Tiefgaragen mit deren jeweiligen Zufahrten eine GRZ von bis zu 0,8 zulässig ist. Im WA2 ist darüber hinaus mit der festgesetzten GRZ I von 0,65 eine GRZ II von bis zu 0,8, beispielsweise für die Anlage von Tiefgaragen, zulässig.

Die nach § 17 Absatz 1 BauNVO vorgegebenen Grenzen für die GRZ können – wie hier vorgesehen – überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist hier der Fall. So dient der unmittelbar an die geplante Bebauung angrenzende Quartiersplatz einer wohnortnahen Erholung. Zudem wird er als großzügige öffentliche Freifläche mit der vorgesehenen Entwässerung des hier anfallenden Regenwassers (vergleiche C 7) einen positiven Beitrag für das Mikroklima leisten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 10, dass die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung den Grundstücken innerhalb des WA1, des WA2 beziehungsweise des WA3 zugeordnet und bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung den jeweiligen Grundstücksflächen hinzuzurechnen sind.

Die Volumenbegrenzung der Baukörper erfolgt über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Traufhöhe, einer Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß sowie der GFZ. Diese Festsetzungen leiten sich aus dem städtebaulichen Entwurf ab, der für die beiden Torhäuser (MI und WA2) jeweils bis zu vier Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschossen mit teilgeneigtem Dach vorsieht, um einen städtebaulichen Akzent in den Eingangsbereichen zum Quartiersplatz zu setzen beziehungsweise die bestehende Bebauung entsprechend fortzuführen. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch die Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe, um in diesen Bereichen eine entsprechende Höhe der Gebäude zu sichern. Darüber hinaus wird für die beiden Torhäuser eine Traufhöhe festgesetzt, die sichert, dass sich die beiden Gebäudekörper im Hinblick auf die Traufkante an den umgebenden Gebäuden orientieren. Über die text-

liche Festsetzung Nr. 17 ist geregelt, dass die festgesetzten Traufkanten nur gegenüber der öffentlichen Grünfläche sowie den öffentlichen Verkehrsflächen gelten. Dies betrifft beim Torhaus 1 (Mischgebiet) die östliche, zur Vegesacker Straße orientierte Gebäudeseite sowie die zur Grünfläche orientierte nördliche Gebäudeseite. Beim Torhaus 2 (WA2) betrifft es die südliche und östliche Gebäudeseite. Hierdurch soll ein harmonisches Stadtbild gesichert werden. Eine Mindestgebäudehöhe wird auch für das WA1 festgesetzt, um eine bauliche Fassung des Quartiersplatzes zu sichern. Ausgehend von der umgebenden Bebauung wird eine zulässige Geschosszahl von drei bis vier Geschossen mit einer Gebäudehöhe von 10,0 bis 13,0 m gegenüber dem Platz beziehungsweise drei Geschossen und max. 10,0 m im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Durch die zulässige maximale Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass über die Vollgeschosse hinaus nur ein Staffelgeschoss auf dem zum Quartiersplatz orientierten Gebäudeteil realisiert werden kann. Für die geplante Bebauung auf dem Bunkergrundstück wird eine Zahl von vier Vollgeschossen mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13,0 m festgesetzt, die sich aus der umgebenden Bebauung herleitet. Für den rückwärtigen Anbau an das Torhaus 1 im Mischgebiet an der Vegesacker Straße wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m festgesetzt, die eine hier vorgesehene gewerbliche, beispielsweise gastronomische Nutzung ermöglicht und gleichzeitig den Quartiersplatz mit der an dieser Stelle vorgesehenen Wegeverbindung baulich fasst.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 wird eine der üblichen Bebauungsdichte für Wohngebiete entsprechende GFZ von 1,2 festgesetzt, die im Rahmen des § 17 Absatz 1 BauNVO liegt. Für das Mischgebiet und das WA2 hingegen wird – aus den oben ausgeführten städtebaulichen Gründen – eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO wird demnach die zulässige Obergrenze der GFZ jeweils um 1,2 überschritten. Die Überschreitung der Obergrenze ist erforderlich, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und die beiden Baukörper, die die Eingangssituation zum Quartiersplatz gestalten sollen (siehe oben), in der vorgesehenen Weise zu ermöglichen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass bei der Ermittlung der GFZ Geschosse von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht hinzuzurechnen sind, wenn diese baulichen Anlagen höchstens um bis zu 1,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen (textliche Festsetzung Nr. 9). Hierdurch wird sichergestellt, dass ausschließlich Vollgeschosse, durch die die Baugrundstücke überbaut werden, für die Ermittlung der GFZ herangezogen werden.

Die nach § 17 Absatz 1 BauNVO vorgegebenen Grenzen für die GFZ können – wie hier vorgesehen – überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist hier – wie bereits oben beschrieben – der Fall. So dient der unmittelbar an die geplante Bebauung angrenzende Quartiersplatz einer wohnortnahen Erholung. Zudem wird er als großzügige öffentliche Freifläche mit der vorgesehenen Entwässerung des hier anfallenden Regenwassers (vergleiche C 7) einen positiven Beitrag für das Mikroklima leisten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden somit nicht beeinträchtigt.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Gebäudekörper am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche (textliche Festsetzung Nr. 11). Die Festsetzung einer

Bezugsgröße im Bebauungsplan dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für die im Plangebiet neu entstehenden Gebäude.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Fußbodenoberflächen in der Erdgeschossebene mindestens 0,1 m über der Straßenhöhe herzustellen ist (textliche Festsetzung Nr. 12). Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit einhergehenden in Intensität und Häufigkeit zunehmenden Starkregenereignisse kann hierdurch ein Schutz vor zufließendem Niederschlagswasser an den Gebäuden erreicht werden.

Eine Unter- beziehungsweise Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude und Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (textliche Festsetzung Nr. 14). Gebäude und Gebäudeteile sind in ihrer stadträumlichen Wirkung untergeordnet, soweit die Maßabweichungen den Hauptgebäudekörper entsprechend seiner Festsetzung noch deutlich erkennen lassen. Für die stadträumliche Wirkung sind insbesondere die Gebäudeansichten von den öffentlichen Verkehrsflächen relevant. Diese Festsetzung soll mehr Flexibilität ermöglichen.

Zudem darf die Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m überschritten werden. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Aufbauten und Anlagen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten müssen. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen, sowie Treppenausstiege sind einzuhausen (textliche Festsetzung Nr. 13).

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert, die die Gebäudekörper aus dem städtebaulichen Entwurf sichern.

So werden für das Torhaus 1 an der Vegesacker Straße straßenseitig und entlang der geplanten Wegefläche zum Quartiersplatz Baulinien festgesetzt, um eine bauliche Fassung der Straßen- beziehungsweise Wegeflächen durch die Ausbildung entsprechender Raumkanten zu sichern. Dabei soll der geplante Gebäudekörper straßenseitig die Gebäudekante des angrenzenden Schulgebäudes aufnehmen und mit einer abgeschrägten Gebäudekante die Eingangssituation zum Platz markieren. Um das Heranbauen an die südöstliche Grundstücksgrenze, an die das Schulgrundstück mit dem Hinterhof des Schulgebäudes angrenzt, zu ermöglichen, wird hier ebenfalls eine Baulinie festgesetzt. Das weitere Baufeld wird durch Baugrenzen festgesetzt, wobei das Erdgeschoss, für das eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden soll, bis an die Platzfläche herangebaut werden kann, während die oberen Geschosse nur bis zur hinteren Gebäudekante des Schulgebäudes gebaut werden können. Bei dem Hinterhof des Schulgebäudes handelt es sich um eine größtenteils versiegelte Fläche mit Fahrradbügeln und einem Aufzug des Schulgebäudes. Zudem grenzt an den Hinterhof eine Hausmeisterwohnung mit einem kleinen eingezäunten Garten an. Entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Schulgrundstücks befindet sich eine rund 1,60 m hohe Backsteinmauer.

Entlang dieser Grenze soll innerhalb des Mischgebietes das Torhaus 1 um einen bis zu 4,0 m hohen Anbau ergänzt werden können. Der dort bestehende Hinterhof wird hierdurch baulich von allen vier Seiten umschlossen, wobei ein Zugang vom Quartiersplatz in einer Breite

von rund 6,70 m verbleibt. Die Planungen sind mit der Senatorin für Kinder und Bildung abgestimmt.

Das innerhalb des WA2 geplante Torhaus 2 an der verlängerten Lankenauer Straße sowie der Zwischenbau, der an die westlich angrenzende Bestandsbebauung angebaut werden soll, werden durch Baulinien beziehungsweise Baugrenzen festgesetzt. Dabei nimmt der Zwischenbau die Gebäudekante des angrenzenden Bestandsgebäudes auf, während das Torhaus 2 an die geplante Erschließungsstraße herangebaut werden soll, um diese baulich zu fassen und sich gegenüber der Bestandsbebauung hervorzuheben. Wie auch für das Torhaus 1 wird eine abgeschrägte Gebäudekante zum Platz hin festgesetzt, so dass sich der Gebäudekörper zum Platz öffnet und eine Eingangssituation gestaltet wird. Im nordöstlichen Bereich wird die Gebäudeflucht der geplanten Bebauung aufgegriffen.

Der geplante Gebäudekörper im WA1 soll ebenfalls eine Raumkante zum Quartiersplatz ausbilden, die durch eine Baulinie gesichert wird. Im südöstlichen Bereich ist ebenfalls eine Baulinie festgesetzt, um die vorgesehene Unterschreitung der Abstandsflächen gegenüber dem geplanten Torhaus 2 zu ermöglichen und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu sichern. Das restliche Baufeld wird mit Baugrenzen festgesetzt, die sich aus dem städtebaulichen Entwurf herleiten.

Das Baufeld auf dem Bunkergrundstück (WA3) wird durch Baugrenzen bestimmt, die sowohl straßenseitig als auch im rückwärtigen Bereich die Gebäudefluchten der westlich angrenzenden Bebauung aufnehmen und im Hinblick auf die konkrete Bebauung noch Flexibilität bieten.

Für die geplante Gebäudekörperstellung der Baufenster in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird abweichend von der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7), um die Realisierung des städtebaulichen Entwurfs und hier den Abstand der Baufenster des WA1 zu WA2 zu ermöglichen, ohne das die Gebäude reine Brandwände ausbilden mussten. Die gemäß BremLBO erforderliche Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H – das entspricht maximal 5,2 m für die Bebauung im WA1 beziehungsweise maximal 6,4 m für die Bebauung im WA2 – wird damit um bis zu 1,95 m im WA1 beziehungsweise 2,4 m im WA2 unterschritten. Dabei ermöglichen die festgesetzten Baulinien das Einhalten des gemäß BremLBO erforderlichen Mindestabstands zur Grundstücksgrenze von 3,0 m sowohl im WA1 als auch im WA2.

Durch die verringerte Abstandsfläche von 0,25 H ergibt sich für den Gebäudekörper im WA1 eine Einschränkung der Belichtung und Besonnung für mögliche Fenster an der nach Süden orientierten Gebäudeseite durch den bis zu 3,0 m höheren Gebäudekörper im WA2. Jedoch ermöglicht die Orientierung des Gebäudekörpers innerhalb des WA1 eine Belichtung und Besonnung von Osten und Westen her. An diesen beiden Gebäudeseiten ebenso wie an der nördlichen Gebäudeseite ist bei voller Ausschöpfung der festgesetzten Baufenster eine Abstandsfläche von 0,4 H gegeben, so dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

Für den Gebäudekörper im WA2 ergeben sich durch die verringerte Abstandsfläche von 0,25 H im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung Einschränkungen für mögliche Fenster an der nördlichen Gebäudeseite. Dabei betrifft die Abstandsflächenunterschreitung an dieser Stelle den östlichen Teil der nördlichen Gebäudeseite im WA2 in einer Länge von 15,0 m (Tiefe des Gebäudekörpers im WA1). Da sich die Abstandsflächenunterschreitung somit nicht auf die gesamte

Länge, sondern nur die Hälfte der rund 30,0 m langen nördlichen Gebäudeseite erstreckt ermöglicht der Gebäudekörper im WA2 eine Grundrissgestaltung der Wohnungen in der Form, dass eine Orientierung von Aufenthaltsräumen auch nach Süden und im östlichen Bereich des Gebäudekörpers auch nach Osten möglich ist. An der südlichen und östlichen Gebäudeseite werden die erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H gemäß BremLBO eingehalten, so dass insgesamt eine ausreichende Belichtung und Besonnung und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Auch den Anforderungen des Nachbarschutzes sowie des Brandschutzes wird Rechnung getragen, da die geplanten Gebäudekörper im WA1 und WA2 einen Abstand von jeweils mehr als dem nach BremLBO erforderlichen Mindestabstand von 2,5 m zueinander einhalten. Der Abstand zwischen den beiden festgesetzten Baulinien beträgt 7,7 m. Dieser Abstand ermöglicht den Verzicht auf Brandwände an dieser Stelle in beiden Baufeldern und sichert einen ausreichenden Sozialabstand.

Zu den übrigen Gebäudeseiten der Gebäudekörper im WA1 und WA2 ist bei voller Ausschöpfung der Baufenster eine Abstandsfläche von 0,4 H gesichert.

Um die Herstellung von hausnahen Freibereichen und gebäudebezogenen Erschließungsanlagen zu ermöglichen wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zugelassen werden kann, wenn diese bei Terrassen innerhalb des WA1 maximal 5,0 m und innerhalb des WA2, WA3 und Mischgebietes maximal 3,0 m sowie bei Balkonen und Laubengängen maximal 1,5 m beträgt (textliche Festsetzung Nr. 4). Die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 5,0 m innerhalb des WA1 soll eine Nutzung des Daches der hier vorgesehenen Tiefgarage als Terrasse ermöglichen.

Von den festgesetzten Baulinien können Abweichungen der Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Abweichung nicht mehr als 1,5 m beträgt und auf maximal 25 Prozent der jeweiligen Gebäudelänge begrenzt ist. Die Abweichung soll einen baulichen Gestaltungsspielraum bei der Fassadenentwicklung der Gebäudekörper ermöglichen.

Für Tiefgaragen gelten die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nicht. Tiefgaragen können die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 6). Diese Festsetzung dient dazu, die Herstellung von ausreichend dimensionierten Tiefgaragen zu ermöglichen.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Demnach gelten hierfür die Regelungen der BremLBO beziehungsweise die Festsetzungen des Bebauungsplans. So wird innerhalb der Baufenster eine Bauweise ermöglicht, die die erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einhält, soweit die festgesetzten Baulinien die Bebauung nicht anders vorgeben. Jedoch ist auch eine Grenzbebauung zulässig, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Anforderungen der BremLBO eingehalten werden.

4. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die Vegesacker Straße und ist somit bereits vorhanden. Im Westen des Plangebietes soll eine neue Erschließungsstraße hergestellt werden. Hierzu soll die Lankenauer Straße verlängert und in Richtung der Sandstedter Straße fortgeführt werden.

Im Hinblick auf die geplante Erschließungsstraße, die Anordnung erforderlicher öffentlicher Parkplätze im öffentlichen Raum und die

Möglichkeit zur Reduzierung der erforderlichen Pflichtstellplätze auf den Baugrundstücken ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten (Mobilitätskonzept) erarbeitet worden[1]. Das Gutachten zeigt neben einem Mobilitätskonzept durch Schaffung eines Carsharing-Angebotes auch die im Zuge des Planverfahrens geprüften Varianten für die Erschließungsplanung auf. Die Erstellung des Gutachtens wurde durch einen Workshop unter Beteiligung des Beirats Walle sowie der Öffentlichkeit begleitet. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wird beispielhaft die Anzahl und die räumliche Anordnung der Parkplätze im öffentlichen Raum dargestellt. Dabei wird auf eine angemessen optimierte Verkehrsführung und Stellplatzanordnung geachtet.

Mobilitätskonzept (Reduzierung der erforderlichen privaten Pflichtstellplätze)

§ 9 des Stellplatzortsgesetzes Bremen (StellplOG) ermöglicht eine Reduzierung der erforderlichen privaten Pflichtstellplätze, die auf den Baugrundstücken nachzuweisen sind, auf bis zu 20 Prozent, wenn ein entsprechendes Mobilitätskonzept durch Schaffung eines Carsharing-Angebots oder den Einsatz von ÖPNV-Tickets vorgesehen wird. Die Prüfung und Beurteilung des Mobilitätskonzepts erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Carsharing-Stellplätze werden hier im öffentlichen Raum und öffentlich zugänglich vorgehalten und sind somit auch für weitere Anwohnerinnen/Anwohner beziehungsweise die Öffentlichkeit nutzbar.

Das im Zuge des Bebauungsplans erarbeitete Mobilitätskonzept für das Plangebiet sieht die Schaffung eines Angebotes von vier Carsharing-Stellplätzen vor, auf dessen Grundlage die Anzahl der erforderlichen privaten, auf den Baugrundstücken herzustellenden Pflichtstellplätze gemäß StellplOG reduziert werden kann. Die Carsharing-Stellplätze sollen voraussichtlich innerhalb der Dreiecksfläche im Steffensweg/Ecke Bremerhavener Straße realisiert werden, da sie hier auch für weitere Bewohnerinnen/Bewohner des Ortsteils gut erreichbar sind und hierdurch deren Nutzung gefördert wird. Jedoch trifft der Bebauungsplan zur konkreten Verortung der Carsharing-Stellplätze keine Regelungen, so dass diese im Prinzip auch an anderer Stelle, beispielsweise westlich der Dreiecksfläche in der Bremerhavener Straße hergestellt werden könnten. Da hierfür jedoch bestehende öffentliche Parkplätze entfallen würden, die in räumlicher Nähe ersetzt werden müssten, wird die Dreiecksfläche in jedem Fall für die Anlage von öffentlichen Parkplätzen erforderlich sein und im Bebauungsplan als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche entsprechend gesichert (siehe unten, Kapitel B 4, Festsetzungen im Bebauungsplan).

Öffentliche Parkplätze

Über die privaten Pflichtstellplätze hinaus sind öffentliche Parkplätze in einem Umfang von 25 Prozent der geplanten Wohneinheiten – also rund 15 öffentliche Parkplätze – innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sollen beispielsweise Besucherinnen/ Besuchern, Anlieferungs- oder Versorgungsfahrzeugen dienen. Mit der Neuanlage von öffentlichen Parkplätzen im Zuge von Neubaumaßnahmen soll auch sichergestellt werden, dass der sonstige öffentliche Raum (Gehwege et cetera) nicht widerrechtlich beparkt wird. Dieses ginge zu Lasten der Verkehrssicherheit und zu Lasten der schwächeren Verkehrsteilnehmer, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit und Kinderfreundlichkeit. Der genaue Anteil wird in jedem Einzelfall in Abhängigkeit von den relevanten Parametern

[1] M+O Bremen: Mobilitätskonzept B-Plan 2460 Dedesdorfer Platz Bremen-Walle. Bremen, 6. April 2017

gesondert festgelegt und bewegt sich im Allgemeinen zwischen 25 Prozent und 30 Prozent, gemessen an der Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Wenn ein auskömmliches Angebot von öffentlichen Parkplätzen im Umfeld des jeweiligen Plangebietes nachgewiesen werden kann, so kann der Anteil öffentlicher Parkplätze auf bis zu 20 Prozent reduziert werden. Dafür ist ein Nachweis über eine Parkraumuntersuchung/Parkraumbilanz zu erbringen, in der die bestehenden Parkplatz-Kapazitäten im Umfeld des Plangebiets ermittelt werden.

Eine Reduzierung der öffentlichen Parkplätze auf einen Anteil von 20 Prozent, gemessen an der Anzahl der geplanten Wohneinheiten, ist in diesem Fall nicht möglich, da in der Umgebung des Plangebiets Parkdruck besteht. Zu diesem Ergebnis kommt die im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr für den gesamten Stadtteil Walle im Jahr 2014 erstellte „Verkehrsuntersuchung/straßenräumliche Betrachtung in Bremen Walle“ [2]. Demnach sind die Bremerhavener Straße, die Vegesacker Straße, die Sandstedter Straße und die Braker Straße bis zu 100 Prozent beziehungsweise sogar bis zu 120 Prozent ausgelastet, das heisst Fahrzeuge werden auch illegal geparkt. Die Karte mit der Darstellung der Auslastung der bestehenden Parkplätze in der Umgebung des Plangebiets aus der Verkehrsuntersuchung kann auch dem Gutachten Mobilitätskonzept entnommen werden.

Vor diesem Hintergrund ist ein Nachweis der geforderten öffentlichen Parkplätze in der Umgebung des Plangebiets nicht möglich, es haben sich auch keine Hinweise für eine Doppelnutzbarkeit vorhandener Stellplatzanlagen ergeben. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Neubauvorhaben, in dessen Zuge auch die Erschließungsstraße neu geplant wird. Bei der Planung der Erschließungsstraße können auch die erforderlichen öffentlichen Parkplätze mit eingeplant werden.

Zusätzlich zu den geforderten öffentlichen Parkplätzen für die neu entstehenden Wohnungen müssen bei der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen auch bestehende öffentliche Parkplätze berücksichtigt werden, die bei Realisierung der Planung entfallen würden. Dies betrifft den Bereich der derzeitigen Wendeanlage in der Sandstedter Straße und eine derzeit als Parkplatz genutzte Fläche zwischen der Wendeanlage und der Wohnbebauung südlich der Dedesdorfer Straße (beides Flurstück 1346) sowie die Lankenauer Straße und den Bereich Steffensweg, wobei in Teilbereichen illegal geparkt wird. Insgesamt sind rund 35 Parkplätze im öffentlichen Raum unterzubringen, inklusive der vorgesehenen vier Carsharing-Stellplätze, um die erforderlichen privaten Pflichtstellplätze reduzieren zu können (siehe oben). Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze. Der Nachweis der öffentlichen Parkplätze erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Öffentliche Verkehrsfläche

Im Zuge der Planungen sind auf Grundlage der Anregungen aus den durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen insgesamt fünf Erschließungsvarianten für die geplante öffentliche Verkehrsfläche geprüft worden, die im Gutachten „Mobilitätskonzept“ dargestellt sind.

[2] Freie Hansestadt Bremen / Planungsgruppe Nord Gesellschaft für Stadt- und Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung / straßenräumliche Betrachtung in Bremen Walle; Kassel, Dezember 2015

Dabei soll die Erschließungsstraße in jeder der untersuchten Varianten als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, da in Verbindung mit dem geplanten Quartiersplatz die Aufenthaltsfunktion im öffentlichen Raum im Vordergrund stehen soll.

Die geprüften Erschließungsvarianten beinhalten für den Bereich der geplanten Erschließungsstraße (Verlängerung der Lankenauer Straße) unterschiedliche Vorschläge für die Anordnung von öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Verkehrsflächen und im Hinblick auf eine Durchfahrbarkeit in die Sandstedter Straße (siehe letzter Absatz dieses Unterkapitels). Im Bereich der „Dreiecksfläche“ im Steffensweg/Ecke Bremerhavener Straße sowie im Bereich des bestehenden Abschnitts der Lankenauer Straße hingegen unterscheiden sich die Varianten nicht. Hier ist in allen Varianten die Anlage der vorgesehenen Carsharing-Stellplätze vorgesehen. Die Anlage von öffentlichen Parkplätzen und das Angebot von Carsharing-Stellplätzen in diesem Bereich dient auch den hier bereits vorhandenen und ebenfalls in der geplanten Bebauung vorgesehenen gewerblichen und sozialen Nutzungen in den Erdgeschosszonen, die zu einer Belebung beitragen und eine vergleichsweise höhere Besucherfrequenz aufweisen.

Die fünf geprüften Erschließungsvarianten unterscheiden sich im Wesentlichen in folgenden Punkten:

- Konzept 1: Die geplante Erschließungsstraße wird nicht in die Sandstedter Straße durchgebunden. Im Norden der geplanten Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage mit einem Wenderadius für Lieferfahrzeuge vorgesehen, die in die Fläche des Quartiersplatzes hineinragt. Die öffentlichen Parkplätze werden vor allem entlang des Quartiersplatzes angeordnet. Jeweils vor Kopf der beiden Wendeanlagen werden weitere öffentliche Parkplätze vorgesehen.
- Konzept 2: Die geplante Erschließungsstraße wird in die Sandstedter Straße durchgebunden, wodurch auf Wendeanlagen sowohl in der Sandstedter Straße als auch in der geplanten Erschließungsstraße verzichtet werden kann. Die öffentlichen Parkplätze im Bereich der geplanten Erschließungsstraße werden sowohl entlang des Quartiersplatzes als auch im Bereich der entfallenden Wendeanlagen in der Sandstedter Straße angeordnet.
- Konzept 3a: Die geplante Erschließungsstraße wird in die Sandstedter Straße durchgebunden. Die öffentlichen Parkplätze im Bereich der geplanten Erschließungsstraße werden auf den nördlichen Bereich und die überplante Wendeanlage in der Sandstedter Straße konzentriert.
- Konzept 3b: Im Vergleich zur Konzeptvariante 3a wird eine reduzierte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Berücksichtigt wird ein Anteil von 20 Prozent öffentlichen Parkplätzen, also 12 Parkplätze. Darüber hinaus werden nicht alle bisher, teils auch illegal genutzten Parkplätze wiederhergestellt.
- Konzept 4: Jeweils am Ende der geplanten Erschließungsstraße sind Wendeanlagen vorgesehen, um den Abschnitt der Erschließungsstraße, der an den Quartiersplatz angrenzt, von Pkw-Verkehr und parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Im Ergebnis wird gutachterlich empfohlen, eine Durchfahrung in die Sandstedter Straße im Zweirichtungsverkehr (also keine Wendeanlage und keine Einbahnstraße) vorzusehen, da Durchgangsverkehr allenfalls in geringem Umfang zu erwarten ist – die geplante Erschließungsstraße stellt weder gegenüber dem Steffensweg noch gegenüber der Vegesacker Straße eine Abkürzung oder einen Zeitgewinn für durchfahrende Pkw dar. Es ist daher davon auszugehen, dass

die Erschließungsstraße im Wesentlichen durch Anwohnerinnen/Anwohner genutzt wird und der neu entstehende Quartiersplatz zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht wird. Nicht-Anlieger sind in der durchgebundenen Straße nur in geringem Umfang zu erwarten. Aufgrund der ohnehin sehr geringen Verkehrsbelastung im Bestand und der kaum höheren Neuverkehre nach Realisierung der Bauvorhaben sind die Wechselwirkungen zwischen den beiden Straßen zudem vernachlässigbar gering.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Konzept 3a wurde als Vorzugsvariante den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt. Konzept 3a ermöglicht neben den oben aufgeführten Vorteilen zudem die Unterbringung aller erforderlichen öffentlichen Parkplätze inklusive dem Ersatz der wegfallenden Parkplätze innerhalb der Verkehrsfläche.

Der Bebauungsplan sichert die im Konzept 3a vorgesehenen Verkehrsflächen überwiegend – mit Ausnahme des Bereichs Steffensweg – als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. In Bereichen, in denen im öffentlichen Verkehrsraum Stellplatzanlagen untergebracht werden, werden diese als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplätze gekennzeichnet. Dies betrifft Teilbereiche der Wendeanlage in der Sandstedter Straße sowie die östlich angrenzende, derzeit als Parkplatz genutzte Fläche (beides Flurstück 1346). Weitere straßenbegleitende Parkplätze sind insbesondere im Bereich des Steffenswegs möglich. In der Verlängerung der Sandstedter Straße direkt am Quartiersplatz ist dies aufgrund des geringen Querschnitts des verkehrsberuhigten Bereichs nicht möglich. Der Bereich des Steffenswegs wird als Straßenverkehrsfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Der betreffende Bereich kann nicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, da dieser Bereich aufgrund seiner räumlichen Situation für sich steht und Anfang und Ende des verkehrsberuhigten Bereiches andernfalls für Verkehrsteilnehmer nicht zuverlässig erkennbar wären. Zudem soll für eine in der Bremerhavener Straße vorgesehene Radwegroute in der Ausführungsplanung noch Flexibilität im Hinblick auf die konkrete Abgrenzung der Parkplatzfläche, an die die Radwegroute angrenzt, belassen werden. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsanlagen erfolgt mit der Ausführungsplanung.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass die Anordnung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze und der vorgesehenen CarSharing-Stellplätze ermöglicht wird. Dabei können die Carsharing-Stellplätze – wie bereits oben beschrieben – auch an anderer Stelle und auch außerhalb des Plangebiets hergestellt werden. Hierdurch ändert sich jedoch die im Bebauungsplan festgesetzte erforderliche Verkehrsfläche nicht, da im Falle einer Herstellung der Carsharing-Stellplätze außerhalb des Plangebiets bestehende öffentliche Parkplätze entfallen würden, die zu ersetzen wären. Diesen Ersatz wegfallender Parkplätze ermöglicht der Bebauungsplan.

Die für die Durchbindung der geplanten Erschließungsstraße erforderliche Neuordnung der Wendeanlage in der Sandstedter Straße und der östlich angrenzenden Fläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird (beides Flurstück 1346), ist möglich, da sich das Flurstück 1346 (bestehend aus der Wendeanlage und östlich angrenzender als Parkplatz genutzter Fläche) im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen befindet. Es existiert für diesen Bereich ein Nutzungsvertrag für einen Pkw-Stellplatz. Demzufolge ist eine anteilige Fläche des Flurstücks 1346 (circa 15 m²) zur Nutzung als Pkw-Stellplatz überlassen. Dieser Nutzungsvertrag hat jedoch eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsende. Darüber hinaus bestehen keine vertraglichen

Grundlagen, die das Parken von Pkw auf dieser Fläche gestatten beziehungsweise regeln. Dem Vollzug des Bebauungsplans steht somit in dieser Hinsicht nichts entgegen.

Im Steffensweg wird ein Teilbereich des derzeit in Privateigentum befindlichen Flurstücks 218, Hausnummer 177 mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche überplant, um die hier vorgesehenen Parkplätze zu ermöglichen. Der überplante Teilbereich ist rund 50 m² groß. Bereits heute vermittelt die Vorzone des hier bestehenden Gebäudes einen öffentlichen Eindruck und weist beispielsweise dieselbe Pflasterung wie die angrenzenden öffentlichen Wegeflächen auf. Für das Flurstück gilt derzeit der Bebauungsplan 1906 aus dem Jahr 1989, der in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, in dem Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nicht zulässig sind. Da es sich bei dem Bebauungsplan 1906 um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB handelt und der Bebauungsplan 1906 weder Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche noch zum Maß der baulichen Nutzung enthält, werden die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung des Flurstücks 218 nach § 34 BauGB bestimmt. Auf dieser Grundlage handelt es sich bei dem überplanten Teilbereich des Flurstücks 218 um eine nicht überbaubare Grundstücksfläche. Aufgrund der Überplanung des rund 50 m² großen Teilbereichs des Flurstücks mit einer öffentlichen Verkehrsfläche hat der Eigentümer einen Übernahmeanspruch nach § 40 Absatz 2 BauGB. Von einem Wertverlust des Flurstücks 218 durch die Überplanung eines Teilbereichs von rund 50 m² mit einer öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht auszugehen, da sich im Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit des Flurstücks 218 keine wesentlichen Einschränkungen ergeben, zumal der Teilbereich des Flurstücks faktisch als Teil der Verkehrsfläche genutzt wird.

Für die erforderlichen privaten Pflichtstellplätze auf den Baugrundstücken sichert der Bebauungsplan Flächen in dem Umfang, dass mindestens die auf Grundlage eines Mobilitätskonzepts auf 20 Prozent reduzierten Stellplätze ermöglicht werden. Zur Regelung einer geordneten Stellplatzsituation im Plangebiet und unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 15). Hierdurch werden Parkplätze in den angrenzenden Gartenbereichen ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO regelt die textliche Festsetzung Nr. 22.2 (vergleiche hierzu Kapitel C 12 dieser Begründung).

Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan die Anlage von Tiefgaragen. Dabei darf die innerhalb des WA1 festgesetzte Tiefgarage um bis zu 1,0 m über die Erdoberfläche hinausragen (textliche Festsetzung Nr. 15). Diese Festsetzung ermöglicht die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Souterrain-Garage in diesem Bereich.

Hingegen sind zur Sicherung eines attraktiven Stadtbildes oberirdische Garagen ausgeschlossen. Offene Kleingaragen (Carports) jedoch sind in den hierfür festgesetzten Flächen im Norden des WA1 und im Südwesten des WA3 zulässig. Da es sich hierbei um von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandte Flächen handelt, wird das Stadtbild hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftscarports (GCp) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind gemäß § 21a Absatz 2 BauNVO entsprechend der zeichnerischen Festsetzung den Grundstücken innerhalb des WA1 und WA2 beziehungsweise des WA3 zugeordnet

und den jeweiligen Grundstücksflächen hinzuzurechnen. So werden für die Bebauung innerhalb des WA2 Stellplätze im nördlichen Bereich des WA1 ermöglicht. Die konkrete Zuordnung der Gemeinschaftsflächen zu den Grundstücksflächen soll im Zuge der Veräußerung beziehungsweise Vergabe der derzeit im Eigentum der Stadtgemeinde befindlichen Baugrundstücke erfolgen.

Im Bereich des WA2 wird im Kurvenbereich der geplanten Erschließungsstraße und im Bereich des WA1 entlang des Quartiersplatzes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Tiefgaragenzufahrten auf den südwestlichen Bereich des WA2 und den nördlichen Bereich des WA1 beschränkt werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, den Eingangsbereich zum Quartiersplatz von Tiefgaragenzufahrten freizuhalten und hier eine ansprechende städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten. Zudem ist der Straßenquerschnitt der Verlängerung der Sandstedter Straße zu gering um ein verkehrsgerechtes Ein- und Ausfahren aus einer Tiefgarage sicherzustellen.

5. Flächen für Geh- und Fahrrechte

Für die bestehende Wegefläche zur Unterhaltung der am Steffensweg bestehenden Gasdruckreglerstation sichert der Bebauungsplan Flächen für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des kommunalen Versorgungsträgers.

Darüber hinaus werden die vorgesehenen Erschließungsflächen für die gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohnerinnen/Anwohner des WA1 und WA2 (Fläche A) beziehungsweise der Anwohnerinnen/Anwohner des WA3 (Flächen B und C) gesichert.

6. Öffentliche Grünfläche

Der geplante Quartiersplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Funktion Quartiersplatz/Entwässerung festgesetzt. Der Quartiersplatz soll wohnortnahe Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und auf Grundlage eines freiraumplanerischen Konzeptes ausgebaut werden. Dieses Konzept wurde unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie des Beirats Walle erarbeitet. So sind beispielsweise eine Sandspielfläche mit Beachvolleyballfeld und eine Spielwiese mit Möglichkeit zum Fußballspiel sowie eine Boule-Bahn vorgesehen, jedoch ohne fest installierte Spielgeräte wie Fußballtore oder ein Volleyballnetz. Im Hinblick auf diese Freizeitnutzungen soll Nutzergruppen die Möglichkeit geboten werden, selbstverwaltet Spielgeräte wie ein Volleyballnetz oder Boule-Kugeln in Nebenanlagen für Spielgeräte unterzubringen. Durch entsprechende Nutzungsverträge, die mit diesen Nutzergruppen abgeschlossen werden sollen, sollen auch Nutzungszeiten und Verhaltensregeln festgelegt werden. Ziel ist es, hierdurch eine mit der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung und Schule verträgliche Nutzung des Platzes zu regeln und Nutzungskonflikte, beispielsweise im Hinblick auf Lärmbelästigungen während der Ruhezeiten oder Lichtimmissionen, zu vermeiden. Eine Beleuchtung des Parks ist nicht vorgesehen.

Da die Platzfläche im öffentlichen Eigentum verbleibt und die Stadtgemeinde vertraglich Einfluss auf die Nutzung des Platzes in Bezug auf Dauer und Art nehmen kann, werden weitergehende Regelungen im Bebauungsplan aus diesen Gründen nicht für erforderlich gehalten.

Darüber hinaus soll das auf der öffentlichen Grünfläche anfallende Regenwasser innerhalb der Grünflächen entwässert werden (vergleiche hierzu auch Kapitel C) 7).

Der im südlichen Bereich des Quartiersplatzes vorgesehene Weg für Fußgängerinnen/Fußgänger und Fahrradfahrerinnen/Farradfahrer kann aus der festgesetzten Grünfläche entwickelt werden. Der geplante Weg leitet sich auch aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung und dem Integrierten Entwicklungskonzept Walle her, das an dieser Stelle einen Lückenschluss des im Stadtteil vorhandenen Grünzugs vorsieht.

Ausgehend vom freiraumplanerischen Konzept ermöglicht der Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 18, dass innerhalb der öffentlichen Grünflächen die Errichtung von sanitären Anlagen, Nebenanlagen für Sportgeräte und kulturelle Zwecke, Abstellanlagen für Fahrräder und einer Verkaufsstelle allgemein zulässig ist, soweit diese Anlagen eine Grundfläche von insgesamt 100 m² nicht überschreiten. Hierdurch sollen die Attraktivität und der Nutzwert des Quartiersplatzes erhöht werden. Durch die Begrenzung der Grundfläche wird sichergestellt, dass der Platz nicht unverhältnismäßig mit den aufgeführten Anlagen überbaut wird.

7. Entwässerung

Die geplante Bebauung an der Vegesacker Straße soll an die hier vorhandene Kanalisation angebunden werden. Die im westlichen Bereich des Plangebietes geplante Bebauung soll an die im Steffensweg vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Nach Auskunft von hanseWasser besteht für die Kanalisation im Steffensweg eine Einleitbeschränkung für Regenwasser von 10 l/s. Daher wird voraussichtlich die Anlage eines Stauraumkanals erforderlich sein. Dies ist im Zuge der Ausführungsplanung zu prüfen und gegebenenfalls entsprechend vorzusehen.

Das innerhalb des Quartiersplatzes anfallende Regenwasser soll unter anderem vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung einer nachhaltigen und ökologischen Freiraumplanung innerhalb der Grünflächen des Quartiersplatzes entwässert werden. Hierzu ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt worden[3].

Die Platzfläche wird nach bisherigem Stand der Planung zum größten Teil durch eine wassergebundene Decke befestigt werden. Umlaufend ist die Anlage eines grünen Gürtels aus Baumreihen, Strauchpflanzungen und begrünten Muldenanlagen vorgesehen. Das Zentrum des Platzes soll durch eine Grüninsel mit abgesenktem Gehölzrahmen ausgebaut werden. Darüber hinaus ist die Anlage von Liege- und Spielrasenflächen sowie eine Sandspielfläche vorgesehen. Der im südlichen Platzbereich geplante Weg soll mit einer befestigten Decke ausgebaut und durch eine Baumallee begleitet werden. Darüber hinaus ist die Anlage von zwei Containern und Überdachungen im südlichen Teilbereich des Platzes geplant.

Insgesamt entstehen in den meisten Bereichen der Platzfläche somit nur geringe Regenwasserabflüsse. Diese Regenwasserabflüsse sollen in einer zentralen Absenkung innerhalb der in der Mitte des Platzes geplanten Grüninsel eingestaut und durch Verdunstung, Aufnahme durch Vegetation und Versickerung im Oberboden zeitlich verzögert entwässert werden. Die Grüninsel soll mit Gehölzen bepflanzt und so dimensioniert werden, dass bei einem 100-jährlichen Regenereignis ein maximaler Wasser-Einstau von acht cm vorkommen kann.

[3] GFSL clausen landschaftsarchitekten: Erläuterungsbericht Entwässerung, Leipzig, 30. August 2016

Die Absenkung der Grüninsel liegt 40 cm tiefer als das umliegende Gelände, wodurch der Retentionsbereich auch für die Starkregenvorsorge angelegt ist. Da ausreichend Retentionsvermögen auch für Ausnahmeerscheinungen vorhanden sein wird, kann auf einen Notüberlauf verzichtet werden. Eine Einleitung in die Kanalisation kann somit vermieden und die Kanalisation entsprechend entlastet werden. Die Vegetation soll so angelegt werden, dass eine hohe Toleranz der Pflanzen zur Verträglichkeit von sowohl nassen (also auch Stauwasser) als auch trockenen Wetterlagen gegeben sein wird. Durch die Anlage einer entsprechenden Oberbodenschicht, durch die das anfallende Regenwasser gereinigt werden soll, wird die Zuführung in den natürlichen Wasserkreislauf unbedenklich sein.

Die im südlichen Bereich des Platzes vorgesehene Wegefläche sowie die für Container und Überdachungen vorgesehenen Bereiche des Platzes sollen darüber hinaus durch ein Mulden-Rigolensystem im für Versickerung geeigneten westlichen Bereich des Platzes entwässert werden.

8. Baumersatz

Zur Errichtung der auf dem Bunkergrundstück vorgesehenen Bebauung müssen voraussichtlich insgesamt zwölf Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Hierbei handelt es sich um fünf Hainbuchen, einen Feld-Ahorn, eine Stiel-Eiche, zwei Mehlbeeren und drei Schwarz-Erlen. Als Ausgleichspflanzung für diese zwölf Bäume sind im Plangebiet 19 großkronige standortgerechte heimische Laubbäume mit jeweils einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Nr. 20).

Die erforderlichen Ersatzpflanzungen können auch im Bereich des Quartiersplatzes erfolgen, da voraussichtlich unter Berücksichtigung des zur Erhaltung vorgesehenen Baumbestandes im südöstlichen sowie im westlichen Teil des Bunkergrundstücks, dessen Bebaubarkeit und der geplanten Erschließung keine Ersatzpflanzung auf dem Bunkergrundstück erfolgen kann.

9. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung von Solarenergie zu fördern, setzt der Bebauungsplan fest, dass die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist (textliche Festsetzung Nr. 16). Als technische Aufbauten dürfen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 des Bebauungsplans die zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten.

10. Flächen für Versorgungsanlagen

Die am Steffensweg bestehende Gasdruckreglerstation wird durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen gesichert. Die bereits bestehende Zuwegung nordwestlich der Gasdruckreglerstation, die zu deren Unterhaltung erforderlich ist, wird durch die Festsetzung eines entsprechenden Geh- und Fahrrechts zugunsten des kommunalen Versorgungsträgers gesichert (vergleiche Kapitel C) 5).

11. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung und sozialen Einrichtungen umgeben. Relevante Lärmimmissionen aus gewerblichen Nutzungen oder Flugverkehr bestehen nicht. Es ist jedoch innerhalb des Plangebietes aufgrund von Verkehrslärm (insbesondere Eisenbahnlärm) mit

Außenpegeln von bis zu 60 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts beziehungsweise auf den nach Westen orientierten Gebäudeseiten bis zu 50 dB(A) nachts zu rechnen.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurden herangezogen:

DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Die hier angegebenen Orientierungswerte betragen für

	tagsüber (6 bis 22 Uhr)	nachts (22 bis 6 Uhr) (wobei der zweite Wert für Gewerbelärm gilt)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die hier angegebenen Grenzwerte betragen für

	tagsüber (6 bis 22 Uhr)	nachts (22 bis 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A)
Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden damit im Mischgebiet um bis zu 5 dB(A) nachts und in den Allgemeinen Wohngebieten um bis zu 5 dB(A) tags und um bis zu 10 dB(A) nachts überschritten. In den Allgemeinen Wohngebieten werden darüber hinaus die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung um bis zu 1 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts überschritten.

Eine Überschreitung der Orientierungs- beziehungsweise Grenzwerte kann gemäß Rechtsprechung zugelassen werden, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten. Eine Gesundheitsgefährdung ist nach aktueller Rechtsprechung bei Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts anzunehmen. Diese Werte werden im Plangebiet nicht erreicht, sondern um bis zu 10 dB(A) tags beziehungsweise bis zu 15 dB(A) nachts unterschritten.

Bei der vorliegenden Planung ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Insbesondere entlang von Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht immer einhalten. Für solche Fälle besteht ein Abwägungsspielraum. Dieser wird hier zugunsten der Innenentwicklung angewandt. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

So setzt der Bebauungsplan fest, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (zum Beispiel schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten werden darf (textliche Festsetzung Nr. 19.1). Darüber hinaus ist bei Außenpegeln nachts von ≤ 50 dB(A) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (zum Beispiel schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts >

50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (zum Beispiel schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 19.2).

Aufgrund der Schallimmissionen von bis zu 60 dB(A) tagsüber ist zum Schutz hausnaher Freibereiche – beispielsweise Terrassen oder Balkone – durch bauliche Maßnahmen wie einer entsprechenden Grundrissgestaltung, der Verwendung von lärmabsorbierenden Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags bei wenigstens einem hausnahen Freibereich je Wohnung eingehalten wird (textliche Festsetzung Nr. 19.3).

Der Nachweis für die Erfüllung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz hat im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu erfolgen (textliche Festsetzung Nr. 19.4).

12. Gestaltungsfestsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes und einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO).

Demnach sind im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und im Mischgebiet die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von mindestens 25° auszubilden (textliche Festsetzung Nr. 22.1). Die Festsetzung leitet sich im Sinne einer homogen gestalteten Dachlandschaft und zur Sicherung eines homogenen Ortsbildes aus der Bestandsbebauung in der Umgebung des Plangebietes ab und erfolgt, weil die geplanten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und im Mischgebiet direkt an die Bestandsgebäude angebaut werden sollen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO sind in den Bereichen zwischen den festgesetzten Baulinien beziehungsweise Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 22.2). Diese Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes und soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Nebenanlagen in den Vorgartenzonen vermeiden. In rückwärtigen Bereichen, beispielsweise den hinteren Gartenbereichen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO hingegen zulässig, da hierdurch keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern, soweit sie sich im Freien befinden, mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben sind (textliche Festsetzung Nr. 22.3) und nicht entlang der öffentlichen Flächen angeordnet werden sollen.

Um gegenüber dem Quartiersplatz eine ansprechende Grundstückseinfriedung zu sichern, wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes, das direkt an den Quartiersplatz angrenzt und den östlichen Eingangsbereich zum Quartiersplatz darstellt, Grundstückseinfriedungen nur als standortgerechte heimische Laubhecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über dem Erdboden zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Grundstücksabgrenzungen lediglich durch Zäune erfolgen, die sich an dieser Stelle nachteilig auf das Stadtbild auswirken (textliche Festsetzung Nr. 22.4).

Für das Plangebiet wird darüber hinaus festgesetzt, dass abweichend von § 10 Absatz 4 StellplOG die nach StellplOG erforderlichen Baumpflanzungen auch außerhalb der Stellplatzflächen an anderer Stelle

gepflanzt werden können (textliche Festsetzung Nr. 22.5). Durch diese Festsetzung sollen die wenigen für die Anlage oberirdischer Stellplätze geeigneten Flächen im Plangebiet ausschließlich durch Stellplätze genutzt und die Flächen entsprechend komprimiert werden können. Die Standorte für die Baumpflanzungen sind im Einzelfall nachzuweisen.

13. Altlasten

Sowohl auf dem ehemaligen Sportplatz als auch auf einer ehemaligen Schulsportanlage im Bereich des Bunkergrundstücks war in der Vergangenheit das dioxinhaltige Tennenbaumaterial „Kieselrot“ eingesetzt worden. Dies betraf neben dem ehemaligen Spielfeld zwei Weitsprunganlagen, eine davon neben dem ehemaligen Spielfeld, eine auf dem sogenannten Bunkergrundstück im Südwesten des Plangebietes. Auch nach Rückbau und Sanierung der betroffenen Sportflächen selbst verblieben auf einzelnen abgegrenzten Teilflächen noch verwehungs- und verschleppungsbedingte sekundäre Restbelastungen, die wegen vorhandener Bäume nicht vollständig saniert, sondern nur vorläufig gesichert wurden. Darüber hinaus wurde auf zwei Teilflächen eine Bodenbelastung mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Diese Flächen werden im Folgenden näher beschrieben.

Ehemaliger Sportplatz

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes und der unmittelbar anschließenden Grünflächen wurde im Jahr 2015 bereits eine Bodensanierung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Gutachten dokumentiert sind[4]. Die Sanierung beinhaltete das Abgraben der Oberflächen der ehemaligen Sportanlagen und der unterlagernden Tragschichten, der Randeinfassung der Sportanlagen und der angrenzenden Grünflächen. Außerdem wurden Fundamente von Flutlichtmasten und Ballfangzäunen sowie der ehemaligen Tribüne am nördlichen Rand des Sportplatzes zurückgebaut. Die Abtragung des Bodens erfolgte – mit Ausnahme von Teilbereichen, in denen Bäume bestehen (siehe unten) – so weit, dass keine Einschränkungen bezüglich der Nutzung der Flächen oder dem Umgang mit Bodenaushub nach der Bodensanierung mehr zu beachten sind.

Vor der Sanierung waren Bodenbelastungen insbesondere im Bereich des ehemaligen Fußballfeldes sowie der Anlaufbahn der ehemaligen Weitsprunganlage im östlichen Bereich der Platzfläche festzustellen. Darüber hinaus waren in den direkt angrenzenden Grünflächen im Bereich der ehemaligen Sportplatzfläche teilweise Dioxinbelastungen vorzufinden, die durch Verwehungen und Verschleppungen des Rotgrands entstanden sind. Im Bereich der an den ehemaligen Sportplatz angrenzenden Privatgärten sind jedoch keine Dioxinbelastungen festgestellt worden.

Im Bereich von fünf innerhalb der ehemaligen Grünflächen bestehenden und zum Erhalt vorgesehenen Bäumen konnte aus Gründen des Baumschutzes jedoch nur eine Teilsanierung erfolgen. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan mit 1a, 1b und 1c gekennzeichnet. Der belastete Boden im Bereich dieser Baumwurzeln wurde möglichst schonend abgetragen. Anschließend wurde ein Saugbagger eingesetzt, um den Boden zwischen den Baumwurzeln zu entfernen. Nachdem ein tieferes Abgraben ohne eine nachhaltige Schädigung der Bäume nicht mehr möglich war, wurden die verbleibenden Restbelastungen im Bereich der Baumwurzeln nach dem Einbringen von Baumsubstrat

[4] Ingenieurgeologisches Büro underground: Abschlussbericht Kieselrotsanierung im Bereich der ehemaligen Sportanlage „Dedesdorfer Platz“ in Bremen-Walle, Projekt Nummer 2087-15, Bremen, 25. April 2016

durch ein Geotextil mit einer Überdeckung von Schotterrasen gesichert. Somit bestehen auch hier gegen die vorgesehenen Nutzungen keine Bedenken, da die Restbelastungen – von < 100 ng l-TEq/kg im nordöstlichen Bereich beziehungsweise 100 bis 1.000 ng l-TEq/kg im nordwestlichen und südöstlichen Bereich – zum einen unterhalb des Maßnahmewertes der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete sowie für Park- und Freizeitflächen liegen und zum anderen gegenüber dem direkten menschlichen Kontakt gesichert sind.

Jedoch sind Erdarbeiten und Baumaßnahmen, einschließlich Pflanz- und Rodungsmaßnahmen in diesen – in der Planzeichnung mit 1a, 1b und 1c gekennzeichneten – Bereichen anzuzeigen und in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr durchzuführen. Anfallende Aushub- und Rückbaumaterialien sind auf mögliche Kontaminationen zu überprüfen und der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei Umnutzung der o.g. gekennzeichneten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel Bodenaustausch oder Herstellung einer Versiegelung) dauerhaft sicherzustellen, dass sowohl der direkte Kontakt mit dem belasteten Material unterbunden ist, als auch eine unkontrollierte Verlagerung oder Freisetzung von umweltgefährdenden Stoffen verhindert wird. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung sowie die textliche Festsetzung Nr. 21.

Bunkergrundstück

Im Bereich des Bunkergrundstücks und der östlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche des Regionalen Beratungs- und Unterstützungszentrums „Schule Vegesacker Straße“ befand sich ebenfalls eine bereits 1987 zurückgebaute Anlaufbahn einer Weitsprunganlage, in deren Bereich nach Untersuchungen aus den 1990er Jahren eine Verunreinigung mit dioxinhaltigem Kieselrot nachgewiesen wurde. Die rückgebaute Weitsprunganlage befand sich im nördlichen Teil des Grundstücks, zwischen einem rund 2,0 m hohen, mit Büschen und Bäumen bewachsenen Erdwall zum ehemaligen Sportplatz und der nördlichen Böschung des Bunkers. Im Südwesten der untersuchten Fläche befinden sich außerdem Gebäude, in denen ehemals Umkleideräume und Sanitäranlagen untergebracht waren.

Die aus der Weitsprunganlage resultierende Dioxinverunreinigung der oberflächennahen Böden wurde im Zuge der im Jahr 2011 durchgeführten Kieselrotsanierung im Bereich des östlich des Plangebietes angrenzenden Bebauungsplans 2410 für das FÖZ „Schule Vegesacker Straße“ durch Abgraben der belasteten Böden saniert.

Da seinerzeit die weitere Nutzung des Bunkergrundstücks ungeklärt war und der hier vorhandene Baumbestand erhalten werden sollte, wurde das Bunkergrundstück lediglich teilsaniert, weshalb in Teilbereichen noch Restbelastungen an Dioxin vorzufinden sind (siehe folgender Absatz). Vor dem Hintergrund, diese Fläche nun zu einem Wohngebiet zu entwickeln, wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die in einem Gutachten dokumentiert sind[5]. Hierin werden Aufwand und Kosten einer für eine Wohnnutzung notwendigen Sanierung abgeschätzt. Insgesamt wurden zwölf Rammkernsondierbohrungen durchgeführt. Neben der Prüfung von Dioxinbelastungen wurden auch Untersuchungen im Hinblick auf andere Schadstoffgehalte nach den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

[5] Ingenieurgeologisches Büro underground: Massen- und Kostenschätzung für eine Altlastensanierung im Bereich des „Bunkergrundstücks“ westlich des FÖZ Schule Vegesacker Straße in Bremen-Walle, Projekt Nummer 1806-13, Bremen, 16. Januar 2014

(LAGA) und der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) vorgenommen, da das Grundstück mit Bauschutt aufgefüllt ist.

Nach Abschluss der im Jahr 2011 durchgeführten Sanierungsarbeiten, bei denen Wurzelbereiche der Bäume mit Bodenabsaugung so weit wie möglich saniert wurden, liegen in den nordwestlichen, dem ehemaligen Sportplatz zugewandten Bereichen Dioxinbelastungen von unter 100 ng l-TEq/kg vor. Gleiches gilt für den an die Bebauung im Steffensweg angrenzenden, mit Bäumen bestandenen Streifen an der Westgrenze des Bunkergrundstücks. Darüber hinaus liegen Restbelastungen von >100 bis < 1.000 ng l-TEq/kg auf der Südseite des Erdwalls und von > 1.000 bis zu < 10.000 ng l-TEq/kg an der Böschung nördlich des Bunkers vor. Diese Bereiche wurden aufgrund der Belastungen zunächst mit Geotextil und Schotterrasen versehen, um sie gegenüber einem direkten menschlichen Kontakt zu sichern.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Untersuchungen relevante auffüllungsbedingte Bodenbelastungen mit Benzo(a)pyren sowie PAK und Naphthalin im Grünstreifen an der Westgrenze des Bunkergrundstücks sowie an der Südwestgrenze des Bunkergrundstücks zwischen Wohnbebauung Steffensweg und Wohnbebauung Helgolander Straße festgestellt, wobei im Hinblick auf PAK und Naphthalin die Maßnahmenschwellenwerte der LAWA beziehungsweise die Prüfwerte zur Bewertung von PAK-Vorkommen der Stadtgemeinde Bremen um ein Vielfaches überschritten werden. Unterhalb der stark PAK-belasteten Auffüllung lagern natürliche, gering-durchlässige Bodenschichten, die keine organoleptischen Auffälligkeiten aufwiesen. Eine erhebliche vertikale Verlagerung bis ins Grundwasser ist daher lokal wenig wahrscheinlich. Gleichwohl kann eine Auswaschung und Verfrachtung durch versickernde Niederschläge nicht ausgeschlossen werden. Die Sanierung soll daher auf Empfehlung des Gutachterbüros vorsorglich und unabhängig von der geplanten Nutzung durchgeführt werden.

Ein akuter Handlungsbedarf für diesen Teilbereich des Grünstreifens an der Westgrenze des Bunkergrundstücks in Bezug auf den Direkt-Wirkungspfad Boden-Mensch wird aufgrund der derzeitigen Nutzung (das Gelände liegt brach) und weil die belasteten Böden nicht unmittelbar an der Oberfläche, sondern unter einer 0,1 m mächtigen Mutterbodenbedeckung anstehen und somit ein direkter menschlicher Kontakt mit den belasteten Böden bei der derzeitigen Nutzung nicht gegeben ist, nicht gesehen.

Da eine Bodensanierung auf dem Bunkergrundstück erst im Zuge der Bereitstellung der Flächen für die geplante Wohnbebauung erfolgen soll, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung sowie die textliche Festsetzung Nr. 21.

Erdarbeiten und Baumaßnahmen, einschließlich Pflanz- und Rodungsmaßnahmen in diesen – in der Planzeichnung mit 2, 3, 4 und 5 gekennzeichneten – Bereichen sind anzuzeigen und in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr durchzuführen. Anfallende Aushub- und Rückbaumaterialien sind auf mögliche Kontaminationen zu überprüfen und der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei Wiedernutzung der oben genannten gekennzeichneten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel Bodenaustausch oder Herstellung einer Versiegelung) dauerhaft sicherzustellen, dass sowohl der direkte Kontakt mit dem belasteten Material unterbunden ist, als auch eine Verlagerung von umweltgefährdenden Stoffen ins Grundwasser verhindert wird (textliche Fest. Nr.21).

14. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Dabei ist im Bereich des ehemaligen Sportplatzes (in Abbildung 2 grün dargestellte Fläche) – mit Ausnahme von Randbereichen um den ehemaligen Sportplatz, des Bunkergrundstücks sowie des Grundstücks an der Vegesacker Straße – bereits im Jahr 2016 eine Räumung von Kampfmitteln erfolgt. Die Ergebnisse sind in einem Bericht dokumentiert[6]. Auf der in der Abbildung grün dargestellten Fläche wurden sechs Bombentrichter festgestellt, die bis zu einem sondierfähigen Boden ausgekoffert wurden. Darüber hinaus wurde am 4. Mai 2016 ein Bombenkopf vor Ort gesprengt. Somit ist die grün dargestellte Fläche – und damit auch die als Quartiersplatz vorgesehene öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangebietes – bereits von Kampfmitteln geräumt.

[6] KMB Kampfmittelbergung GmbH: Abschlussbericht Bremen, Dedesdorfer Platz, Auftrags-Nr. 69090, Bremen, 2016

Abbildung 2: Von Kampfmitteln beräumte Fläche (grün dargestellte Fläche)

15. Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten, dürfen notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen nur außerhalb der Vegetationsperiode (§ 39 Absatz 5 BNatSchG) stattfinden. Die Vegetationsperiode ist vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres.

Im Vorfeld von Baumfällungen sind die jeweiligen Bäume einer gezielten Höhlenkontrolle im Hinblick auf einen Fledermausbesatz zu unterziehen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Maximal drei bis vier Tage vor Abrissbeginn der im Plangebiet bestehenden Gebäude ist eine Kontrolle auf mögliche Brutplätze und Fledermausvorkommen und bei positivem Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen (Hinweis Nr. 2).

16. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält weitere Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

So bleiben die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechtes von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die Planung ein Vorhaben der Innenentwicklung ermöglicht und der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20 000 m² festsetzt. 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) beziehungsweise nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren kann daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Gleichwohl werden die für die geplanten Nutzungen und die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt es, Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Artenschutzrechtliche Einschätzung;
  Arno Schoppenhorst, Büro Ökologis (Bremen, 1. Dezember 2016)
- Baumbestandsplan und Baumliste;
  Jürgen Skrbek; Büro polygonis (Bremen, 5. September 2016)
- Abschlussbericht Bremen, Dedesdorfer Platz;
  KMB Kampfmittelbergung GmbH, Auftrags-Nr. 69090 (Bremen, 2016)
- Massen- und Kostenschätzung für eine Altlastensanierung im Bereich des „Bunkergrundstücks“ westlich des FÖZ Schule Vegesacker Straße in Bremen-Walle; Ingenieurgeologisches Büro underground, Projekt Nummer 1806-13 (Bremen, 16. Januar 2014)
- Abschlussbericht Kieselrotsanierung im Bereich der ehemaligen Sportanlage „Dedesdorfer Platz“ in Bremen-Walle;
  Ingenieurgeologisches Büro underground, Projekt Nummer 2087-15 (Bremen, 25. April 2016)
- Erläuterungsbericht Entwässerung; Büro GFSL clausen landschaftsarchitekten (Leipzig, 30. August 2016)
  Landschaftsprogramm Bremen (Freie Hansestadt Bremen, 2015)

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

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Walle und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es wird derzeit geprägt durch die beräumte und in großen Teilen gerodete ehemalige Sportplatzfläche, die bestehende eingeschossige ehemalige Flak-Baracke an der Vegesacker Straße, das mit Pioniervegetation und Baumbestand bewachsene Bunkergrundstück mit ehemals als Umkleidekabinen und Sanitärräume genutzten, derzeit leerstehenden Gebäuden im Südwesten des Grundstücks sowie die bestehende Gasdruckreglerstation am Steffensweg. Die bestehende Dreiecksfläche im

Steffensweg/Bremerhavener Straße ist geprägt durch Scherrasen und vergleichsweise jungen Baumbestand mit fünf Sommer-Linden.

Das Landschafts- und Stadtbild wird überwiegend durch Wohnbebauung sowie durch soziale Einrichtungen (Förderzentrum Schule an der Vegesacker Straße) geprägt. Gemäß Landschaftsprogramm Bremen, Karte E hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und das Erleben von Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung daher nicht beeinträchtigt. Vielmehr stellt die Entwicklung des ehemaligen Sportplatzes zu einem Quartiersplatz als öffentliche Grünfläche eine Aufwertung des Landschafts- beziehungsweise Stadtbildes und eine Steigerung des Nutzwertes für die Allgemeinheit dar. Hierdurch wird ein Beitrag zur wohnungsnahen Erholung im Ortsteil geleistet. Darüber hinaus wird durch die Neuanlage einer Grünverbindung im Stadtteil ein Beitrag zur Vernetzung bestehender Grünräume sowie einer Stärkung des Fuß- und Radverkehrs im Stadtteil geleistet.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen sowie soziale Einrichtungen im näheren Umfeld geprägt ist. Gemäß Landschaftsprogramm Bremen, Karte D weist das Plangebiet derzeit keine bioklimatische Bedeutung auf. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch die geplante Bebauung nur in sehr geringem Maße zu erwarten. Durch die Herstellung des Quartiersplatzes als öffentliche Grünfläche mit umfangreichen Neupflanzungen von Bäumen und dem vorgesehenen Entwässerungskonzept, das eine Rückhaltung und Entwässerung des auf dem Platz anfallenden Regenwassers vorsieht, kann ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet werden.

(c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die geplante Bebauung sowie dessen Erschließung können ökologische Bodenfunktionen wie zum Beispiel Speicher-, Rückhalte- und Filtermedien für Bodenwasser et cetera geschädigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bodenfunktionen in großen Teilen des Plangebiets bereits durch die Sportplatznutzung und den bestehenden Erdbunker, die ehemals als Sanitär- und Umkleideräume genutzten Gebäude und die ehemalige Flak-Baracke an der Vegesacker Straße beeinträchtigt waren. Durch die Anlage des geplanten Quartiersplatzes und der hier vorgesehenen Entwässerung (vergleiche Kapitel C) 7) werden die Bodenfunktionen in großen Teilen des Plangebietes verbessert.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt die Geländehöhe des Plangebiets bei circa 3,5 mNN.

Inwieweit Abgrabungen oder Auffüllungen beziehungsweise allgemeine Bodenveränderungen vorgenommen wurden, lässt sich aus den beim Geologischen Dienst vorliegenden Daten nicht ermitteln.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen scheint das gesamte Plangebiet – also sowohl der ehemalige Sportplatz als auch das Bunkergrundstück – geologisch zweigeteilt. Wo genau die Grenze zwischen den beiden im Folgenden angegebenen Bereichen liegt, sollte mittels Sondierung vor einer Bebauung im Einzelfall ermittelt werden, um die wirkliche Lage und Mächtigkeit der Weichschichten bestimmen und Konsequenzen für eine Bebauung ziehen zu können.

Südwestlicher Bereich:

Als jüngste geologische Schicht stehen etwa 2,0 m mächtige Dünensande an. Unter den Dünensanden lagern Schluffe und Tone. Diese holozänen Weichschichten liegen in Mächtigkeiten on 0,5 m bis 1,0 m

vor, es können aber grundsätzlich auch größere Mächtigkeiten erreicht werden (siehe unten). Die Basis der Weichschichten ist überwiegend bei etwa -0,5 mNN zu erwarten.

Nordöstlicher Bereich:

Als jüngste geologische Schicht stehen unter einer dünnen humosen Sandlage Schluffe und Tone an, an deren Basis Torfe auftreten können. Diese holozänen Weichschichten liegen in Mächtigkeiten von 1,5 m bis 2,0 m vor. Es können aber auch grundsätzlich größere Mächtigkeiten erreicht werden (s.u.). Die Basis der Weichschichten ist überwiegend bei etwa +1,0 mNN zu erwarten.

Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund im gesamten Plangebiet als stark setzungsempfindlich eingestuft werden. Zur Realisierung von Bauvorhaben können daher Tiefgründungen, Bodenaustausch oder andere geeignete Maßnahmen zur Baugrundverbesserung erforderlich werden.

Unter den Weichschichten stehen nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -15,0 mNN – also mindestens 18,0 m unter Gelände – durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Laut Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen treten entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse unterschiedliche Grundwasserhöhen auf. Stichtagsmessungen des Geologischen Dienstes für Bremen (1976/2015) ergaben freie Grundwasserstände um 1,00 mNN (entsprechend etwa 2,50 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 2,00 mNN (entsprechend etwa 1,50 m unter Gelände) zu erwarten.

Das Grundwasser ist nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen gemäß DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7-7,5; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 200-250 mg/l; Magnesium: 20-30 mg/l; Calcium: 75-100 mg/l).

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen ist die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung hydrogeologisch vor Ort möglich. Aufgrund der relativ großen Sandmächtigkeiten und des relativ hohen Grundwasserflurabstandes des südwestlichen Teilbereichs des Plangebietes soll die Möglichkeit einer Regenwasserversickerung im Einzelfall geprüft werden.

(d) Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet finden sich einheimische Bäume und Sträucher. Dabei ist der Bereich des ehemaligen Sportplatzes – mit Ausnahme von fünf zur Erhaltung vorgesehenen und gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume im Nordwesten, Nordosten und Südosten der ehemaligen Sportplatzfläche – im Zuge der durchgeführten Bodensanierungen und Kampfmittelräumung bereits gerodet worden. Der ehemalige Sportplatz stellt derzeit eine unversiegelte Freifläche dar. Im östlichen Teilbereich ist bereits eine in der Freiraumplanung vorgesehene Boule-Bahn hergestellt worden.

Im Bereich des Bunkergrundstücks ist der vorhandene Erdbunker mit Pioniervegetation bewachsen. Der Bunker ist von Böschungen umgeben, die mit Büschen und Bäumen bewachsen sind. Im Norden des Bunkergrundstücks befindet sich ein ebenfalls mit Büschen und Bäumen bewachsener Erdwall. Insgesamt befinden sich auf dem Bunkergrundstück 17 Bäume, von denen aufgrund ihres Stammumfangs 15 gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind. Aufgrund des besonderen Standortes auf einer Aufschüttung beziehungsweise einem Erdbunker weisen die vorhandenen Bäume überwiegend nur eine mittlere beziehungsweise eine schlechte Vitalität auf. Zur Errichtung der auf

dem Grundstück vorgesehenen Bebauung müssen voraussichtlich insgesamt zwölf Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Hierbei handelt es sich um fünf Hainbuchen, einen Feld-Ahorn, eine Stiel-Eiche, zwei Mehlbeeren und drei Schwarz-Erlen. Zum Ausgleich setzt der Bebauungsplan in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde fest, dass Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen (textliche Festsetzung Nr. 20).

Tabelle 1: Zu entfernende geschützte Bäume im Bereich des Bunkergrundstücks und erforderliche Ersatzpflanzungen

Art	Species	Stammumfang [cm]	Kronenradius [m]	Ausgleichs-pflanzung
Hainbuche	Carpinus betulus	120	5	1
Hainbuche	Carpinus betulus	125	5	1
Feld-Ahorn	Acer campestre	150	7	1
Hainbuche	Carpinus betulus	210	9	3
Stiel-Eiche	Quercus robur	160	9	2
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	125	3	1
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	160	4	2
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	180	7	2
Hainbuche	Carpinus betulus	235	8	3
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	150	7	1
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	145	5	1
Hainbuche	Carpinus betulus	140	7	1
gesamt				19

Da die Ersatzpflanzungen aufgrund der Grundstücksverhältnisse voraussichtlich nicht auf dem Bunkergrundstück erfolgen können, können diese auch innerhalb des Quartiersplatzes vorgenommen werden. Das Freiraumkonzept ermöglicht die Ersatzpflanzungen in der erforderlichen Anzahl und Qualität innerhalb des Quartiersplatzes. Die Finanzierung der Ersatzpflanzungen wird über die Kosten für die Freiraumgestaltung sichergestellt.

Darüber hinaus ist die Fällung eines nicht geschützten Baumes auf dem Bunkergrundstück erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine Schwarz-Erle. Zudem ist zur Herrichtung der für die Bauvorhaben erforderlichen öffentlichen Parkplätze innerhalb der Dreiecksfläche im Steffensweg die Fällung von voraussichtlich drei Bäumen erforderlich. Hierbei handelt es sich um nicht geschützte, vergleichsweise junge Sommer-Linden.

Da im Bereich des Quartiersplatzes voraussichtlich insgesamt rund 50 bis 60 Bäume neu angepflanzt werden sollen, wird ein Ersatz auch für nicht geschützte zu fällende Bäume innerhalb des Plangebietes in direkter räumlicher Nähe geschaffen.

Für die Realisierung des Freiraumkonzeptes einschließlich der erforderlichen Ersatzpflanzungen aus dem Programm „Aktive Zentren“

sind die erforderlichen Beschlussvorlagen in Arbeit und werden der städtischen Deputation gesondert vorgelegt.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Erstabschätzung durchgeführt, um zu prüfen, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden können. Das Plangebiet wurde hierzu am 25. Juni 2016 (morgens), 26. Juni 2016 (nachts) sowie am 24. Juli 2016 (sowohl morgens als auch spät abends bis in die Nacht) einer faunistischen Vor-Ort-Kontrolle mit Fokussierung auf Brutvogel- und Fledermausvorkommen sowie Höhlenvorkommen in Baumbeständen unterzogen. Für die Untersuchung der Fledermäuse wurde unter anderem ein Ultraschall-Detektor eingesetzt.

Brutvögel

In den Baum- und Gehölzbeständen des Plangebietes sowie dessen engeren Umgebung kommen als Brutvogelarten, zumeist in Einzelpaaren, vor: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kernbeißer, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Straßentaube, Türkentaube und Zilpzalp. Darüber hinaus konnten als Nahrungsgast der Mauersegler und die Dohle beobachtet werden.

Ein Großteil der nachgewiesenen Arten beschränkte sich auf die Gehölzfläche auf dem Bunkergrundstück im Süden des Plangebiets (Türken-, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Kohl- und Blaumeise, Buchfink, Rotkehlchen). Weitere Brutvogelvorkommen ließen sich in den Baumbeständen am Gebäude des ReBUZ (Schule an der Vegesacker Straße) nachweisen, wobei sich in dem Gehölzbereich nördlich des Schulgebäudes (dieser Bereich befindet sich außerhalb des Plangebiets) lediglich Einzelpaare von Grünfink und Amsel belegen ließen. Ebenfalls geringe Brutvogelbesiedlungen ergaben sich an den Bäumen im Nordwesten des Plangebiets, im Nordostteil sowie in der östlichen Randzone (schmale Gartengehölze).

Über Vorkommen empfindlicher, streng geschützter oder gefährdeter Arten verfügt das Areal offenkundig nicht. Vielmehr setzt sich das Spektrum aus allgemein häufigen, weit verbreiteten Ubiquisten zusammen. Neben Gehölzbrütern gab es im Südteil des Plangebiets Nachweise der Dohle. Eine Brutstätte konnte jedoch nicht entdeckt werden.

Fledermäuse

Im Zuge der Detektorbegehungen konnten innerhalb des Plangebiets lediglich jagende Einzeltiere des Großen Abendseglers geortet werden. Dieser flog über den zentralen Offenlandbereich und auch entlang der Gehölze am Nordrand. Darüber hinaus wurde die Breitflügelfledermaus nachgewiesen, allerdings ausschließlich südlich außerhalb des Plangebiets an der Helgolander Straße. Eine weitere, auch im Bremer Stadtgebiet recht häufige Art, die Zwergfledermaus, wäre potenziell als Nahrungsgast zu erwarten gewesen, war allerdings trotz gezielter Detektor-Kontrollen nicht zu belegen.

Quartiere zum Beispiel des Großen Abendseglers als typischer Höhlenbaumbesiedler sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Zwar war aufgrund der Belaubung keine intensive Kontrolle der Bäume möglich, jedoch dürften sich an den vorhandenen Bäumen aufgrund des geringen Alters, fehlender Altholzanteile sowie nicht nachzuweisender Aus- oder Einflüge von Tieren allen Beobachtungen nach keine Quartiere befinden. Quartiere von gebäudebesiedelnden Arten wie zum Beispiel Breitflügel- und Zwergfledermaus können an den

Gebäuden im Umfeld des Quartiersplatzes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Nachweise ausschwärmender Tiere beziehungsweise ein- oder ausfliegender Tiere gab es jedoch nicht, so dass Wochenstuben weitgehend ausgeschlossen werden.

Fazit

Die Erstabschätzung kommt daher zu dem Fazit, dass sich bei Überplanung beziehungsweise der Bebauung des Plangebiets allen Kenntnissen nach in Bezug auf die Fauna (Vögel, Fledermäuse) kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 2 BNatSchG ergeben wird. Eine tiefergehende Untersuchung des Plangebiets ist daher für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz.

(f) Schutzgut Mensch

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

Lärm

Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Verkehrslärm

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 die textliche Festsetzung Nr. 19 gesichert. Auf Kapitel C) 11 wird verwiesen.

Freizeit- und Sportlärm

Ziel der Planungen ist es, einen sozial-integrativen Quartiersplatz zu schaffen. Er dient dem Verweilen, sich Treffen und Erholen sowie zum Bewegen. So sind unter anderem eine Sandspielfläche, die für Beachvolleyball genutzt werden kann sowie eine Ballspiel- und Liegewiese vorgesehen. Diese Wiese soll unter anderem zum Fußballspielen genutzt werden können. Es sind jedoch keine fest installierten Spielgeräte oder Fußballtore vorgesehen. Es wird auch keine Drahtgitterkäfige um die Spielflächen geben, so dass kein Lärm durch das Abprallen von Bällen an solchen Drahtgittern entstehen wird.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die geplanten Nutzungen des Quartiersplatzes im Hinblick auf eine Verträglichkeit mit der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung und Schulnutzung schalltechnisch geprüft. Im Ergebnis ist die Anlage des geplanten Beachvolleyballfeldes nur im südlichen Bereich des Platzes möglich. Darüber hinaus sind die Nutzungszeiten des geplanten Beachvolleyballfeldes im Zuge der Genehmigung beziehungsweise den mit den Nutzergruppen vorgesehenen Nutzungsverträgen einzuschränken. Der durch die Ballspiel- und Liegewiese erzeugte Lärm hingegen wird als sozialadäquat und in den angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebieten hinnehmbar gewertet.

Die Platzfläche verbleibt im öffentlichen Eigentum. Durch die Überlassung der vorgesehenen Nebenanlagen für Sportgeräte oder kulturelle Zwecke oder Nutzungsrechte an Dritte, kann die Stadtgemeinde vertraglich Einfluss auf die Nutzung in Bezug auf Dauer und Art sowohl der Nebenanlagen als auch des Beachvolleyballfeldes nehmen und so

die sozialadäquate Nutzung sicherstellen. Regelungen zum Freizeit- und Sportlärm im Bebauungsplan werden aus diesen Gründen nicht für erforderlich gehalten.

Altlasten

In Teilbereichen des Plangebiets sind noch Bodenverunreinigungen aus der ehemaligen Sportplatznutzung beziehungsweise aus den vorhandenen Bodenauffüllungen vorzufinden. Diese sind in Kapitel C) 13 beschrieben. Auf dieser Grundlage enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung der betroffenen Flächen und Ausführungen zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen. Ein direkter Wirkungspfad Boden-Mensch kann durch bereits getroffene Vorkehrungen dabei derzeit ausgeschlossen werden.

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Angebots an Wohnraum sowie an wohnortnahen Freizeitangeboten und Erholungsmöglichkeiten durch eine bauliche Weiterentwicklung im städtebaulichen Innenbereich und die Schaffung eines Quartiersplatzes als öffentliche Freifläche. Die Aufwertung des ehemaligen Sportplatzes zu einem in großen Teilen begrünten und mit Bäumen bestandenen Quartiersplatz wird sich positiv auf das Mikroklima im Quartier auswirken. Das Gebiet ist zudem gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Kompakten Stadt", das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine Stadt der kurzen Wege abzielt.

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

(h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

(i) Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen

Baumersatz:

Im Zuge der geplanten Maßnahme müssen voraussichtlich zwölf gemäß Baumschutzverordnung geschützte Bäume entfernt werden. Für sie sind Ausgleichspflanzungen zu leisten. Als Ausgleichspflanzungen sind 19 großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

Entwässerung:

Das innerhalb des Quartiersplatzes anfallende Regenwasser soll durch Mulden beziehungsweise ein Mulden-Rigolen-System innerhalb des Platzes zurückgehalten und entwässert werden. Dabei ist die im Zentrum des Quartiersplatzes vorgesehene Mulde auch für Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Für die Inanspruchnahme von Teilen eines Privatgrundstücks im Steffensweg in einer Größe von circa 50 m² für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Eigentümer zu entschädigen.

Im Rahmen der Durchführung der Planung ist der Verkauf von circa 4 500 m² Bauflächen durch die Stadtgemeinde Bremen möglich. Dabei sind circa 4 100 m² als Allgemeines Wohngebiet und weitere circa 400 m² als Mischgebiet ausgewiesen. Durch den Verkauf der ausgewiese-

nen Bauflächen entstehen Bremen Erlöse aus Grundstücksveräußerungen, die dem Sondervermögen Immobilien und Technik sowie dem Sportressort zufließen.

Bremen beabsichtigt unter anderem Grundstücksverkäufe an Baugemeinschaften. Um diese zu ermöglichen, ist vorab die Baufreimachung dieser Flächen erforderlich. Im Einzelnen handelt es sich um Altlastensanierung, den Abbruch von Gebäuden, Baumfällarbeiten sowie die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen.

Sowohl Finanzierung als auch Ausführung der vorgenannten Maßnahmen erfolgen für Bremen kostenneutral, da die finanziellen Aufwendungen durch die Verkaufserlöse gedeckt sind.

Auf Teilen der Verkaufsgrundstücke erfolgten bereits Maßnahmen im Zuge der Vorbereitung zur Herrichtung der öffentlichen Freifläche, wie zum Beispiel die Schadstoffsanierung und Kampfmittelräumung, zu deren Umsetzung städtebauliche Fördermittel des Bundes genutzt wurden. Nach Veräußerung der Grundstücke werden diese Mittel anteilig zurückgeführt.

Da die vorgenannten Maßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen sind, ist nicht auszuschließen, dass Bremen für weitere Kampfmittelbeseitigungen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

Aufgrund der von Bremen angestrebten Veräußerung von Grundstücken an Baugemeinschaften ist vorab die Herstellung der Erschließung für diese Flächen notwendig. Dabei erfolgt eine Vorfinanzierung der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Walle“. Es werden ausschließlich die kalkulierten Kosten für die Erschließungsmaßnahmen der Mischverkehrsflächen, die gemäß Bebauungsplan den Verkaufsgrundstücken zuzuordnen sind, jeweils anteilig zum Zeitpunkt der tatsächlichen Einnahme der Verkaufserlöse für die einzelnen Baugrundstücke aus dem Sondervermögen Immobilien und Technik refinanziert. Die derzeit gültige Bodenrichtwertkarte weist für baureifes, das heisst, erschlossenes Wohnbauland in der Umgebung des Dedesdorfer Platzes bei einer GFZ von 0,8 einen Mindestwert von 200 Euro/m² aus. Eine Bewertung der tatsächlichen Verkaufsgrundstücke liegt noch nicht vor. Mit Bezug auf die vorgenannten Vergleichswerte kann gegenwärtig eine Gesamteinnahme von mindestens 900 000 Euro für Bremen prognostiziert werden. Der Anteil der kalkulierten Erschließungsaufwendungen für die Verkaufsgrundstücke beträgt insgesamt 200 000 Euro. Diese Summe kann aus den Verkaufserlösen refinanziert werden. Die Erschließung und der Bau der Verkehrsflächen im Plangebiet obliegt dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und wird im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Walle“ erfolgen. Dies betrifft auch den neu zu errichtenden Mobilpunkt am Steffensweg, die Herrichtung der Lankenauer Strasse sowie die Parkflächen am Ende der Sandstedter Straße. Für den neuen Quartiersplatz sind circa 550 000 Euro eingeplant zuzüglich circa 10 000 Euro für jährliche Unterhaltungskosten auf die Dauer von mindestens zehn Jahren der Parkpflegestufe II. Für die Einzelmaßnahmen des Programms „Aktive Zentren“ sind die erforderlichen Beschlussvorlagen in Arbeit und werden der städtischen Deputation gesondert vorgelegt.

2. Genderprüfung

Der geplante Quartiersplatz mit seinen vielfältigen Freizeitangeboten sowie die geplante Bebauung richten sich gleichermaßen an Frauen

und Männer. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes und die Schaffung eines wohnortnahen Freizeit- und Erholungsangebots begünstigt die Bildung von Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts-, Betreuungsarbeit und die Freizeitgestaltung auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

N

Maßstab 1:1.000 (bei Ausdruck in DinA3)

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

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Bebauungsplan 2460

für ein Gebiet in Bremen-Walle
zwischen Steffensweg, Dedesdorfer Straße, Vegesacker Straße und Helgolander Straße

(Bearbeitungsstand: 03.04.2018)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl
- GFZ 1,2 – Geschossflächenzahl
- IV – Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- III-IV – Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)
- TH 11,0 – Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
- GH 4,0 – Gebäudehöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
- GH 10-13 – Gebäudehöhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen: Gasdruckregelerstation

GRÜNFLÄCHEN

- Quartierspark – Öffentliche Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na), Gemeinschaftscarports (GCp), Gemeinschaftsstellplätze (GSt)
- A – Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohner des WA1 und WA2 zu belastende Flächen
- B – Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohner des WA3 zu belastende Flächen
- C – Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohner des WA3 und des kommunalen Versorgungsträgers zu belastende Flächen