

Mitteilung des Senats vom 15. September 2020

Bebauungsplan 2493 für ein Gebiet in Bremen-Vahr zwischen Heidmarkstraße, Bispinger Straße, Breloher Weg, Wienhauser Straße, Müdener Straße, Beneckendorffallee und dem Gelände des Kleingartenvereins Feldmark Hastedt e. V. (Bearbeitungsstand: 10. Juli 2020)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2493 (Bearbeitungsstand: 10. Juli 2020) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 3. September 2020 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 Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind. Diese Anlage ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

Der Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlage zum Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2493 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

Bebauungsplan 2493 für ein Gebiet in Bremen-Vahr zwischen Heidmarkstraße, Bispinger Straße, Breloher Weg, Wienhauser Straße, Müdener Straße, Beneckendorffallee und dem Gelände des Kleingartenvereins Feldmark Hastedt e. V. (Bearbeitungsstand: 10. Juli 2020)

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2493 (Bearbeitungsstand: 10. Juli 2020) und die entsprechende Begründung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 28. November 2019 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bebauungsplan 2493 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).

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

Zum Bebauungsplanentwurf ist am 8. Februar 2017 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung

durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2493 ist am 17. November 2016 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. 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 2493 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 28. November 2019 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2493 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 6. Januar 2020 bis 6. Februar 2020 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Schwachhausen/Vahr 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

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Bauherrin haben Hinweise vorgebracht, die zu geringfügigen 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. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zu diesem Bericht der zuständigen Deputation aufgeführt. Diese Anlage ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Geringfügige Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und insofern wie folgt geringfügig angepasst beziehungsweise präzisiert worden:

- Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche Winsener Straße so, dass die geplanten Stellplätze vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen

- Anpassen der festgesetzten Baufelder so, dass die Achse beziehungsweise Mittellinie maßgeblich ist
- Verschieben des Baufeldes A* für den Bremer Punkt in der Winsener Straße um 0,35 m nach Osten, so dass die erforderliche Feuerwehraufstellfläche nachgewiesen werden kann
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nummer 3 so, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die mit A* gekennzeichneten Baufenster für die Herstellung von Vordächern von Gebäudeeingängen zulässig sind, wenn diese eine Tiefe von 1,5 m und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten
- Einfügen eines Höhenpunktes eines Kanaldeckels in der Bispinger Straße zur Information

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 10. Juli 2020) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem geringfügig angepassten Plan zuzustimmen.

7.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 6. Juli 2020) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung zuzustimmen.

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

Durch die nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2493 erfolgten geringfügigen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung 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 vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben.

B. Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Vahr hat der Planung mit einer Enthaltung zugestimmt.

Dem Ortsamt Schwachhausen/Vahr wurde die 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 Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2493 für ein Gebiet in Bremen-Vahr zwischen Heidmarkstraße, Bispinger Straße, Breloher Weg, Wienhauser Straße, Müdener Straße, Beneckendorffallee und dem

Gelände des Kleingartenvereins Feldmark Hastedt e. V. (Bearbeitungsstand: 10. Juli 2020) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Falk Wagner
(Sprecher)

Begründung

**Bebauungsplan 2493 für ein Gebiet in Bremen-Vahr zwischen Heidmarkstraße, Bispinger Straße, Breloher Weg, Wienhauser Straße, Müdener Straße, Beneckendorffallee und dem Gelände des Kleingartenvereins Feldmark Hastedt e. V.
(Bearbeitungsstand: 10. Juli 2020)**

A. Plangebiet

Das rund 4,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Vahr, Ortsteil Gartenstadt Vahr und wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch das Gelände des Kleingartenvereins Feldmark Hastedt e. V. nördlich der Heidmarkstraße,
- im Osten durch den Heideplatz und die Bispinger Straße,
- im Süden durch den Breloher Weg beziehungsweise die Müdener Straße und
- im Westen durch die Wienhauser Straße beziehungsweise die Beneckendorffallee.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung bestimmt.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst Teile des Siedlungsbestandes der Gartenstadt Vahr. Die Gartenstadt Vahr wurde zwischen 1954 und 1956 auf der „grünen Wiese“ geplant, um der Wohnungsnot im durch Kriegszerstörungen geprägten Stadtgebiet zu begegnen. Sie war mit circa 2 200 Wohneinheiten der erste Bauabschnitt des Stadtteils Vahr.

Die von der GEWOBA mit dem Entwurf für die Gartenstadt Vahr beauftragte Arbeitsgemeinschaft der Planer Ernst May, Max Säume und Günther Hafemann verfolgte das städtebaulich-freiraumplanerische Leitziel der „Stadtlandschaft“. Grünzüge begleiten Straßen und Wege. Die Gebäude sind nicht als Blöcke entlang der Straßenzüge angeordnet, sondern fügen sich fließend in den Landschaftsraum ein und wirken wie organisch gewachsen. Eine geschwungene Wegeführung, die Anordnung der Gebäude und ihre Höhenstaffelung schaffen lebendige Räume. Ein zentraler Grünraum zwischen Bispinger Straße und Wilseder-Berg-Straße mit der Orientierung auf ein dominantes Hochhaus am Heideplatz bildet die Siedlungsmittle.

Prägend für die Gartenstadt Vahr sind die Nachbarschaften inmitten großzügiger Grünanlagen. Eine soziale Isolation sollte durch die Gruppierung der zwei- bis achtgeschossigen Mietshauszeilen um die innenliegenden Freiflächen verhindert werden.

Der Gartenbauarchitekt Karl-August Orf entwarf für den flachen ehemaligen Acker eine leicht profilierte Parklandschaft. Die Grünflächen lassen die Architektur zurücktreten und sollten eine Synthese zwischen „sozialem Grün“ und „ästhetischem Grün“ erreichen. Durch den gewachsenen Baumbestand wurde der „Landschaftscharakter“ der Siedlung weiter gestärkt. Als Mittel der Gliederung diente auch die historische Farbgestaltung durch Hans-Albrecht Schilling, an der

sich die vorliegende Planung orientiert (siehe unten). Mit kräftigen Farben wurden die architektonischen Räume in unterschiedliche Maßstäbe unterteilt.

Da die Gartenstadt Vahr eine bedeutende Siedlung des Städtebaus der Nachkriegszeit darstellt und die städtebauliche Struktur gut erhalten und im Ortsbild ablesbar ist, beabsichtigt das Landesamt für Denkmalpflege derzeit eine Unterschutzstellung der Siedlung als Ensemble. Entscheidend sind dabei die städtebauliche und freiraumgestalterische Qualität der gesamten Siedlung über die einzelnen Gebäude hinaus.

Derzeit leben in der Gartenstadt Vahr rund 7 600 Einwohner mit einem vergleichsweise hohen Durchschnittsalter von 47,7 Jahren (das Durchschnittsalter im Bremer Stadtgebiet liegt bei 43,9 Jahren). Der überwiegend im Eigentum der GEWOBA befindliche Wohnungsbestand ist weitgehend saniert und wird zu vergleichsweise geringen Mieten angeboten. Jedoch sind die Wohnungen zu großen Teilen nicht barrierefrei und nicht behindertengerecht ausgestaltet und weisen eine wenig flexible Grundrissstruktur auf, insbesondere im Hinblick auf ein Angebot an kleineren Wohneinheiten.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich im Westen der Gartenstadt Vahr westlich des Heideplatzes und der Bispinger Straße. Neben den Flächen für die drei geplanten Gebäudekörper (sogenannte Bremer Punkte, vergleiche Kapitel B.3) umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Teile des Siedlungsbestandes. Dieser Siedlungsbestand ist – mit Ausnahme des zweigeschossigen Gebäudekomplexes südlich der Heidmarkstraße – geprägt durch viergeschossige Geschosswohnungsbauten in gegliederter, aufgelockerter Bauweise mit großzügigen begrünten Freiflächen und Baumbestand.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Wesentlichen ebenfalls durch viergeschossige und an der Wilseder-Berg-Straße durch achtgeschossige Geschosswohnungsbauten der Gartenstadt Vahr geprägt. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Kleingartenanlage, die über eine Wegeverbindung für Fußgehende und Radfahrende erreichbar ist und teilweise im Norden des Plangebiets verläuft. Westlich der Beneckendorffallee verläuft eine Schienenstrecke der Eisenbahn.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In der Müdener Straße verkehrt die Buslinie 25 zwischen Weidedamm-Süd und Osterholz und schließt das Plangebiet unter anderem an die Bremer Innenstadt an. Darüber hinaus befindet sich in der Julius-Brecht-Allee in circa 800 m Entfernung des Plangebietes eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 1, die zwischen Huchting und Mahndorf verkehrt und das Plangebiet ebenfalls an die Bremer Innenstadt anschließt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen mit der Kennzeichnung „Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/besondere Planungserfordernisse bei Innenentwicklungsvorhaben“ dar. Dies bedeutet, dass bei der baulichen Entwicklung des Plangebiets die vorhandenen Grünfunktionen besonders berücksichtigt werden sollen. Dies sind beispielsweise die Rückhaltung von Regenwasser oder eine Sicherung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen, vor allem durch den vorhandenen Baumbestand oder die begrünten Freiflächen. Der Bedeutung der Freiflächen im Zusammenhang mit dem Siedlungsbestand ist insbesondere durch eine Freiraumplanung zur Sicherung beziehungsweise

Erhöhung des Nutzwerts und der Aufenthaltsqualität Rechnung zu tragen.

Für einen Großteil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan 192 aus dem Jahr 1956, der für das gesamte Gebiet der Gartenstadt Vahr aufgestellt worden ist und für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 2493 die Gewerbeklasse IV festsetzt. Diese entspricht nach heutiger BauNVO in etwa einem Allgemeinen Wohngebiet. Die zulässige Bebauung ist mit einer sogenannten Gebäudekörperfestsetzung auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes für die Gartenstadt Vahr gebäudekörperscharf festgesetzt. Es gilt die Baustaffel 4 auf Grundlage der Staffelbauordnung aus dem Jahr 1940. Das heißt, es sind bis zu vier Vollgeschosse in der geschlossenen Bauweise zuzüglich Räumen im Dachgeschoss gemäß § 11 III Ziffer 3 der Staffelbauordnung 1940 zulässig.

Nordwestlich der Winsener Straße gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10 aus dem Jahr 2000, der Reines Wohngebiet mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung in offener Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 14,0 m und einer GRZ von 0,35 festsetzt. Darüber hinaus ist eine Fläche für eine Tiefgarage und im südlichen Bereich eine Fläche für einen privaten Spielplatz festgesetzt.

Nördlich der Müdener Straße setzt der Bebauungsplan 2043 aus dem Jahr 1993 ebenfalls Reines Wohngebiet fest. Im Bereich südlich der Heidmarkstraße ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m mit Flachdach festgesetzt, im Bereich nördlich der Müdener Straße wird der bestehende Baukörper mit bis zu vier Vollgeschossen und einem Flachdach gesichert. Die zulässige GRZ beträgt 0,3.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit dem für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendigen Bebauungsplan 2493 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von drei Wohngebäuden des Typs „Bremer Punkt“ mit insgesamt rund 27 Wohneinheiten geschaffen werden. Die drei geplanten Bremer Punkte sollen sich an geeigneten Stellen maßvoll in den Siedlungsbestand einfügen. Um dies sicherzustellen, enthält der Bebauungsplan 2493 auch Teilbereiche des Siedlungsbestandes im Umfeld der drei geplanten Gebäudekörper.

Aus städtebaulichen Gründen sind in den vorliegenden Angebotsbebauungsplan auch Bestandsgebäude einzubeziehen. So spielte die Neuregelung unter anderem der Tiefe von Abstandsflächen oder die Verortung von Nebenanlagen im Siedlungsbestand eine Rolle. Im direkten Umfeld des Bebauungsplans 2493 wird in einem parallelen Bauleitplanverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan 125 aufgestellt. Dieser schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von zwei Gebäudeensembles des Typs „Tarzan & Jane“, zwei sechs- bis achtgeschossige Gebäude-Ensembles, die den Siedlungsbestand östlich der Wilseder-Berg-Straße ergänzen.

Der Gebäudetyp „Bremer Punkt“ wurde im Rahmen des Wettbewerbs „ungewöhnlich Wohnen“ entwickelt, den die GEWOBA im Jahr 2011 zusammen mit dem damaligen Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ausgelobt hatte. Ziel des Wettbewerbs war es, innovative Lösungen für ausgewählte Wohnquartiere der 1950er und -60er Jahre zu finden und das bestehende Siedlungsbild durch eine zeitgemäße Fortschreibung weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Planung – im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB – das Ziel, der vermehrten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für verschiedene Zielgruppen in städtebaulich integrierter Lage nachzukommen.

Damit leistet die Planung einen Beitrag zu dem wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziel, in Bremen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot für den Wohnungsbau zu schaffen. Das Plangebiet ist als Potenzialfläche für die Schaffung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet identifiziert worden.

In den viergeschossigen Bremer Punkten sollen jeweils sieben bis neun Wohnungen entstehen. Sie sollen das bestehende Wohnungsangebot in der Gartenstadt Vahr sinnvoll ergänzen, insbesondere durch die Schaffung von barrierefreien Wohnungen. Aufgrund der Flexibilität in den Grundrisszuschnitten ermöglicht der Bremer Punkt sowohl Ein-Zimmer-Apartments als auch bis zu Sechs-Zimmer-Wohnungen und eignet sich auch für gemeinschaftliche Wohnformen. Hierdurch können verschiedene Zielgruppen angesprochen werden, die einen Beitrag zur Durchmischung des Quartiers mit vielfältigen Generationen, Mieter- und Sozialstrukturen leisten und den Wohnstandort stärken.

Der Charakter und die bestehenden Qualitäten der Gartenstadt Vahr sollen erhalten und ihre besondere historische Bedeutung und Denkmalswürdigkeit berücksichtigt werden. Mit der vorgesehenen Positionierung und Drehung der Gebäudekörper werden die Bremer Punkte an die bestehenden städtebaulichen Strukturen angepasst und es entstehen neue Blickbeziehungen und Durchblicke in die gemeinschaftlichen Freibereiche. Bestehende Blickbeziehungen werden hierbei weitgehend nicht beeinträchtigt. Die geplanten Gebäudekörper fügen sich somit in die städtebauliche Konzeption der Gartenstadt Vahr ein.

Die Bremer Punkte sind als viergeschossige Punkthäuser konzipiert, die sich in ihrer Gesamthöhe an den Bestandsgebäuden orientieren. Die Gebäude bestehen aus einer Holzrahmenkonstruktion und werden von außen verputzt. Durch große Fensteröffnungen, Terrassen und auskragende Balkone weisen die Bremer Punkte einen hohen Außenbezug und eine hochwertige Architektur auf. Die Fassaden der Bremer Punkte sollen in Anlehnung an das oben genannte historische Farbkonzept gestaltet werden. Dieses sieht für die gesamte Gartenstadt unterschiedliche Farbfelder für verschiedene Lagen vor.

Um den Nutzwert der Freiflächen zu erhöhen und den Spielflächenbedarf der neu geschaffenen Wohneinheiten zu erfüllen, ist die Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen. Diese werden entlang der bestehenden und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens neu konzipierten Wegeverbindungen in Form von einzelnen Spielgeräten geschaffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sowohl die neuen Bewohnerinnen und Bewohner als auch die Bestandsbewohnerinnen und Bestandsbewohner diese nutzen können.

Da die geplanten drei Wohngebäude aufgrund der getroffenen Gebäudekörperfestsetzung nicht auf Grundlage der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 192 realisiert werden können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 2493 erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 10 und der Bebauungsplan 2043 werden in die Planungen einbezogen und überplant. Außerhalb des Plangebiets gilt der Bebauungsplan 192 fort.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan 2493 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da erstens die Planung mit der maßvollen baulichen Ergänzung einer bestehenden Siedlungsfläche in städtebaulich integrierter Lage eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Zweitens liegt die

zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO unter 20 000 m². Dies gilt auch unter Berücksichtigung des parallel und in Nachbarschaft in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 für ein Gebiet östlich der Wilseder-Berg-Straße (vergleiche Kapitel B.3). Drittens bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten. Der Bebauungsplan 2493 begründet viertens auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es bestehen schließlich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Demnach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und eine eventuelle Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich. Gleichwohl werden die relevanten Belange von Natur und Landschaft aufgenommen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind möglichst zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren. Von der Möglichkeit zum Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde in diesem Verfahren abgesehen.

Da die Planungsziele des Bebauungsplans 2493 mit dem geltenden FNP übereinstimmen, wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Der Kennzeichnung als „Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/besondere Planungserfordernisse bei Innenentwicklungsvorhaben“ aus dem FNP wird insbesondere durch die Sicherung von Freiflächen und die Berücksichtigung von großen Teilen des Baumbestandes im Plangebiet Rechnung getragen.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan 2493 wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung leitet sich aus dem geplanten Vorhaben zur Errichtung von drei Wohngebäuden ab und sichert den Bestand der vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet. Die für den Großteil des Plangebiets bisher geltende Gewerbeklasse IV des Bebauungsplans 192, die im Wesentlichen einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß geltender BauNVO entspricht, wird damit aufgegriffen. Für die Teilbereiche westlich der Winsener Straße und südlich der Heidmarkstraße (vorhabenbezogener Bebauungsplan 10 und Bebauungsplan 2043, vergleiche hierzu Kapitel B.2) wird die Art der baulichen Nutzung von einem Reinen Wohngebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert. Damit wird das zulässige Nutzungsspektrum dahingehend erweitert, dass eine gewisse Durchmischung des Wohngebietes in einem verträglichen Maß ermöglicht wird.

So sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe können im konkreten Einzelfall nach Maßgabe des § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen stellen keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung dar und dienen in Anlehnung an das städte-

bauliche Leitbild der kurzen Wege einer verbrauchernahen Gebietsversorgung.

Hingegen werden gemäß textlicher Festsetzung Nummer 2 des Bebauungsplans die nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 und Nummer 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise im konkreten Einzelfall zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach Maßgabe des § 1 Absatz 4 und 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO planerisch ausgeschlossen, da sie von ihrer Nutzungsstruktur beziehungsweise durch den damit verbundenen Verkehr an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich wären und sichergestellt werden soll, dass die Neubauten insbesondere für dringend benötigten Wohnraum genutzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestlegungen für die geplanten Gebäudekörper geregelt. Es wird ausgehend vom städtebaulichen Konzept der Gartenstadt Vahr, das großzügige Freiflächen für ein durchgrüntes Quartier vorsieht, eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 Absatz 1 BauNVO für WA geregelte Obergrenze von GRZ 0,4 eingehalten.

Die in § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO für Nebenanlagen geregelte zulässige Überschreitung der Obergrenze von 50 Prozent wird mit der textlichen Festsetzung Nummer 5 in Ausschöpfung der Ermächtigung in § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO um weitere 20 Prozent überschritten (GRZ II von 0,55). Dabei wird jedoch unverändert die für Hauptanlagen in einem WA geltende Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO eingehalten.

Dies gilt auch, wenn Tiefgaragen bis zu 1,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Dabei wird ausgehend vom Gebäudebestand in der Regel eine viergeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Höhe von 13,5 m festgesetzt. Auch für die geplanten drei Bremer Punkte wird eine maximale Höhe von 13,5 m mit bis zu vier Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass diese sich in den baulichen Bestand einfügen. Für das zweigeschossige Gebäude südlich der Heidmarkstraße wird ausgehend vom baulichen Bestand eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Höhe von 8,0 m festgesetzt und damit der bauliche Bestand gesichert. Für das Gebäude nordwestlich der Winseiner Straße wird ebenfalls ausgehend vom baulichen Bestand und dem bisher geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10 eine viergeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Höhe von 14,0 m festgesetzt und somit der bestehende Gebäudekörper gesichert.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Oberfläche der Fahrbahnmitte des der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegenen Abschnitts der angrenzenden, ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (textliche Festsetzung Nummer 10), die teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebiets liegt. Die Festsetzung einer Bezugsgröße im Bebauungsplan dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für die im Plangebiet neu entstehenden Gebäude.

Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen, wenn sie die Höhe einer Attika

des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten, einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten (textliche Festsetzung Nummer 11). Unter einer Attika ist dabei eine wandartige Erhöhung der Außenwand über den Dachrand hinaus, ohne einen Raumabschluss zu verstehen. Diese Festsetzung soll eine gewisse Reaktionsmöglichkeit in der weiterführenden Planung und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien ermöglichen. Mit dem Abrücken der technischen Aufbauten von den Gebäudekanten soll der jeweilige Hauptgebäudekörper noch klar erkennbar bleiben und eine Beeinträchtigung des Ortsbilds durch technische Aufbauten vermieden werden. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sowie Treppenausstiege sind einzuhausen, wenn sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten. Hierdurch soll ein Sichtschutz sichergestellt und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die bauliche Dichte durch die GRZ und die maximale Höhe baulicher Anlagen mit einer nahezu gebäudekörperscharfen Festsetzung der Baukörper bestimmt wird. Rechnerisch wird die GFZ-Obergrenze von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 Absatz 1 BauNVO unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ, der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen, sowie den bestehenden großzügigen Grundstückszuschnitten mit umfangreichen Freiflächen eingehalten.

3. Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt, die im Grundsatz der bisherigen planerischen Konzeption folgen und die bestehenden und geplanten Baukörper nahezu gebäudekörperscharf festsetzen. Hierdurch wird dem städtebaulichen Entwurf für die Gartenstadt Vahr unter Berücksichtigung der maßvollen baulichen Ergänzung um drei neue Gebäudekörper Rechnung getragen. Zudem werden die großzügigen Freiflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert.

Die festgesetzten Baugrenzen belassen bei den bestehenden Gebäudekörpern einen Abstand von 0,5 m zu den Gebäudekanten. Hierdurch wird für die Bestandsgebäude etwas Flexibilität beispielsweise im Hinblick auf Maßnahmen zur Wärmedämmung oder ähnliche Sanierungsmaßnahmen ermöglicht. Bei den drei geplanten Baukörpern belassen die Baugrenzen etwas Flexibilität im Hinblick auf die konkrete Gebäudepositionierung, soweit Gründe des Baumschutzes und der Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 5 (siehe unter Kapitel „Reduzierung der Abstandsflächen“) nicht entgegenstehen. Die Baugrenzen haben teils einen Abstand von bis zu 1,0 m zur geplanten Gebäudekante.

Um die Herstellung hausnaher Freibereiche und von Vordächern im Bereich von Gebäudeeingängen zu ermöglichen, regelt die textliche Festsetzung Nummer 3, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen der mit A* bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der Herstellung von Terrassen und Balkonen sowie von Vordächern von Gebäudeeingängen zugelassen werden kann, wenn diese bei Terrassen nicht mehr als 3,0 m und bei Balkonen nicht mehr als 2,0 m beträgt sowie bei Vordächern von Gebäudeeingängen eine Tiefe von 1,5 m und eine Breite von 2,5 m nicht überschritten wird. Für den Gebäudebestand wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn diese nicht mehr als 1,5 m beträgt. Hierdurch werden

die bestehenden Balkone planungsrechtlich gesichert. Die Zulässigkeit wird unter Ausnahmevorbehalt gestellt, um im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Einzelfall entscheiden zu können, ob auskragende Balkone dem Denkmalwert der Gartenstadt Vahr Rechnung tragen. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds vermieden werden. Dies ist dann der Fall, wenn der jeweilige schmale, lang gestreckte Hauptgebäudekörper gemäß dem städtebaulichen Konzept für die Gartenstadt Vahr erkennbar bleibt.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 4 gelten in der abweichenden Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von bis zu 80 m zulässig sind. Dies trägt der bestehenden Bebauung aus langgestreckten Gebäudezeilen in offener, aufgelockerter Bauweise Rechnung.

Reduzierung der Abstandsflächen, Abstandsflächentiefe

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit der Einhaltung der gemäß § 6 Absatz 5 BremLBO erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen wird im Regelfall sichergestellt, dass diese Anforderungen insbesondere im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie einen ausreichenden Sozialabstand eingehalten werden. Gemäß § 6 Absatz 5 BremLBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen beispielsweise in Allgemeinen Wohngebieten $0,4 H$ (H = Wandhöhe gemäß § 6 Absatz 4 BremLBO). Diese wird mit den festgesetzten Gebäudekörpern und den festgesetzten maximalen Höhen im Plangebiet überwiegend eingehalten.

Um die drei geplanten Bremer Punkte entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu positionieren, sodass sie sich in den Siedlungsbestand einfügen, wird auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB für einzelne Gebäudeseiten eine abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 6 gilt zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A^* und A jeweils eine Tiefe der Abstandsfläche von $0,3 H$. Eine Abstandsfläche von $0,3 H$ entspricht gemäß § 6 Absatz 5 Satz 3 BremLBO drei Viertel der regulär gemäß § 6 Absatz 4 Satz 1 BremLBO erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen von $0,4 H$ und damit der nachbarschützenden Tiefe der Abstandsflächen. Auch der Mindestabstand von einer Tiefe von 2,5 m wird nicht unterschritten, da die festgesetzten Baugrenzen einen Mindestabstand von jeweils rund 8,10 m zwischen den betreffenden Gebäudeseiten belassen.

Die Reduzierung der Abstandsflächen betrifft bei dem Bremer Punkt westlich der Winsener Straße die südöstliche Gebäudeseite gegenüber dem südlich gelegenen Bestandsgebäude an der Müdener Straße. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Wohnungen in den beiden Gebäuden ist auch bei einer reduzierten Abstandsfläche von $0,3 H$ gegeben. Im Bestandsgebäude an der Müdener Straße sind entlang der nordwestlichen Gebäudeseite gegenüber dem nördlich davon geplanten Bremer Punkt im Wesentlichen Küchen, Bäder und Abstellräume ausgerichtet. Schlaf- und Wohnräume sowie Loggien sind zur südöstlichen Gebäudeseite orientiert und werden ohne Beeinträchtigung belichtet, belüftet und besonnt. Der Bremer Punkt wird auf der südwestlichen Gebäudeseite insbesondere in den unteren zwei bis drei Geschossen durch das Bestandsgebäude an der Müdener Straße verschattet. Jedoch ermöglicht die kompakte Grundfläche des Bremer Punkts Wohnungen, die über Eck ausgerichtet und damit auch von Osten beziehungsweise von Westen

belichtet, belüftet und besonnt werden können. Zwischen dem Bremer Punkt und dem Bestandsgebäude an der Müdener Straße verbleibt ein Abstand von mindestens rund 8,0 m, der im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und damit dauerhaft nicht überbaubar ist, sodass auch hierdurch eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt sind. Mit einem Abstand von mindestens rund 8,0 m zwischen den Gebäuden wird auch den Anforderungen an den Brandschutz und den erforderlichen Sozialabstand Rechnung getragen, da der erforderliche Mindestabstand von 2,5 m je Gebäudeseite überschritten wird. Die vorgesehenen bis zu 2,0 m tiefen Balkone an dem Bremer Punkt halten, gemessen ab der oberen Kante der Brüstung, gegenüber dem südlich gelegenen Bestandsgebäude ebenfalls eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H ein. Insgesamt werden damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Dies gilt auch für den Bremer Punkt westlich der Bispinger Straße, der zum südlich angrenzenden Bestandsgebäude ebenfalls einen Abstand von mindestens rund 8,0 m und damit ebenfalls die nachbarschützende Tiefe der Abstandsfläche einhält. Von der Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,3 H ist die nach Norden ausgerichtete Stirnseite des Bestandsgebäudes betroffen. In dem Bestandsgebäude sind die Aufenthaltsräume der Wohnungen auch zur westlichen Gebäudeseite ausgerichtet und werden von hier aus belichtet, belüftet und besonnt. Bei dem geplanten Bremer Punkt ist die südliche Gebäudeseite auf einer Länge von rund 10,5 m und damit rund drei Viertel der Gebäudeseite von der Abstandsflächenunterschreitung betroffen. In diesem Bereich wird der Bremer Punkt insbesondere in den Wintermonaten in den unteren zwei Geschossen durch das Bestandsgebäude verschattet. In dem Bremer Punkt können Wohnungen im betroffenen Bereich auch über Eck ausgerichtet werden, sodass eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Aufenthaltsräumen möglich ist. Die Fläche zwischen dem Bremer Punkt und dem Bestandsgebäude ist auch hier als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und damit dauerhaft nicht überbaubar, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung auch hierdurch dauerhaft sichergestellt ist. Den Anforderungen an den Brandschutz und den erforderlichen Sozialabstand wird ebenfalls Rechnung getragen, da der erforderliche Mindestabstand von 2,5 m je Gebäudeseite eingehalten wird. Die vorgesehenen bis zu 2,0 m tiefen Balkone an dem Bremer Punkt halten, gemessen ab der oberen Kante der Brüstung, gegenüber dem südlich gelegenen Bestandsgebäude ebenfalls eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H ein. Damit sind auch an dieser Stelle gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Für den Bremer Punkt östlich der Heidmarkstraße wird gegenüber dem nördlich angrenzenden Bestandsgebäude ebenfalls eine reduzierte Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H festgesetzt. Bei dem Bestandsgebäude ist die südliche Stirnseite des Gebäudes von der Reduzierung der Abstandsfläche betroffen. Zu dieser Seite sind Fenster von Küchen ausgerichtet. Aufenthaltsräume der Wohnungen in dem Bestandsgebäude sind nach Osten und Westen ausgerichtet, sodass sich im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen keine Beeinträchtigungen ergeben. Bei dem geplanten Bremer Punkt ist circa die Hälfte der nordöstlichen Gebäudeseite von der Abstandsflächenunterschreitung betroffen. Es ergeben sich jedoch durch die Abstandsflächenunterschreitung an dieser Stelle keine Beeinträchtigungen. Der Bremer Punkt wird durch das Bestandsgebäude nicht verschattet. Die Fläche zwischen dem Bremer Punkt und dem Bestandsgebäude in einem Abstand von mindestens rund 8,0 m wird auch hier als nicht überbaubare Grund-

stücksfläche festgesetzt, sodass diese dauerhaft von Bebauung freigehalten wird. Hierdurch wird eine ausreichende Belüftung und Belichtung gesichert und den Anforderungen an den Brandschutz und den erforderlichen Sozialabstand Rechnung getragen. Der Bremer Punkt ermöglicht auch hier Wohnungen, die über Eck und damit auch zur westlichen Gebäudeseite ausgerichtet sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit gewährleistet werden.

Die vorgesehene Unterschreitung der Abstandsflächen auf einzelnen Gebäudeseiten in Teilbereichen des Plangebiets ist erforderlich, um die drei geplanten Bremer Punkte an geeigneten Stellen in den Siedlungsbestand einzufügen. Bei der Positionierung der Gebäudekörper wurden neben städtebaulichen Gesichtspunkten – der Sicherung einer aufgelockerten, gegliederten Bauweise mit dem Freihalten wichtiger Blick- und Wegebeziehungen – auch die vorhandenen Altbaumbestände sowie bestehende Fernwärmeleitungen innerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere im Hinblick auf die nahezu gebäudescharfe Festsetzung der Gebäudekörper mit der Sicherung dauerhaft nicht überbaubarer Grundstücksflächen und den vorgesehenen Wohnungsgrundrissen in den Bremer Punkten werden insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

4. Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen, Flächen für Gehrechte

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Heidmarkstraße, Winsener Straße und Müdener Straße. Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Verkehrsflächen werden ausgehend vom baulichen Bestand als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche in der Winsener Straße wird im Bereich der Wendeanlage nach Nord-Westen um rund 2,9 m gegenüber der bisherigen Flurstücksgrenze so vergrößert, dass hier die geplanten öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die für die drei geplanten Bremer Punkte nach Stellplatzortsgesetz (StellpLOG) erforderlichen Pkw-Pflichtstellplätze sollen jeweils in Parktaschen an der Beneckendorffallee, der Müdener Straße und der Wienhauser Straße beziehungsweise auf dem Grundstück des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 östlich der Wilseder-Berg-Straße vollumfänglich hergestellt werden. Der Bebauungsplan sichert die hierfür erforderlichen Flächen als Flächen für Kfz-Stellplätze. Die beiden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 vorgesehenen Pflichtstellplätze werden ebenfalls als Flächen für Kfz-Stellplätze gesichert. Vor dem Kopf der Wendeanlage in der Winsener Straße wird östlich der Fläche für Kfz-Stellplätze eine Wegeverbindung für Fußgehende und Radfahrende zur bestehenden Wegeverbindung entlang der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage freigehalten. Die vorgesehene umlaufende Heckenbepflanzung der Stellplatzflächen sichert eine ansprechende Gestaltung (vergleiche Kapitel C.9).

Die im Plangebiet bereits bestehenden Stellplätze und Garagenanlagen im Bereich der privaten Baugrundstücke sowie die vorhandene Tiefgarage im Nordwesten des Plangebiets werden ausgehend vom baulichen Bestand gesichert. Mit der textlichen Festsetzung Nummer 7 wird geregelt, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Garagen und Tiefgaragen mit deren jeweiligen Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, die betreffenden Anlagen vornehmlich in den Randbereichen der bestehenden Freiräume anzuordnen, um die großzügigen

Freiflächen möglichst nicht zu beeinträchtigen und den Charakter der Gartenstadt Vahr zu wahren. Innerhalb der Flächen für Kfz-Stellplätze sind auch Fahrradabstellanlagen zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die betreffenden Flächen gegebenenfalls bei einem mittel- bis langfristig geänderten Mobilitätsverhalten, beispielsweise den Verzicht auf einen eigenen Pkw zugunsten eines zunehmenden Radverkehrs, entsprechend der Nachfrage nutzbar sind. In der textlichen Festsetzung Nummer 7 wird geregelt, dass Fahrradabstellanlagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Ausnahmeverbehalt gilt, um im bauaufsichtlichen Verfahren im Einzelfall entscheiden zu können, ob sich die Fahrradabstellanlagen verträglich in das Gebiet einfügen.

Zusätzlich zu den Pkw-Pflichtstellplätzen nach Stellplatzortsgesetz wird für die drei geplanten Bremer Punkte ein Angebot an öffentlichen Parkplätzen geschaffen, die die bestehenden öffentlichen Parkplätze in der Gartenstadt Vahr ergänzen. Dabei wird auch die Planung des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 zur Errichtung von zwei Gebäude-Ensembles des Typs Tarzan & Jane östlich der Wilseder-Berg-Straße berücksichtigt (vergleiche Kapitel B.3). Diese öffentlichen Parkplätze sollen beispielsweise Besucherinnen und Besucher der Bewohnerinnen und Bewohner sowie dem Lieferverkehr dienen. Es ist vorgesehen, diese öffentlichen Parkplätze durch die Neuordnung und Ergänzung von bestehenden Stellplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und vor Kopf der Wendeanlage in der Winsener Straße zu schaffen. Auf Grundlage einer Ortsbesichtigung wurden unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Bedeutung und des Charakters der Gartenstadt Vahr geeignete Standorte in der Heidemarkstraße, der Winsener Straße, dem Heideplatz und der Bispinger Straße identifiziert. Einzelheiten zum Bau und zur Gestaltung der geplanten öffentlichen Parkplätze werden vertraglich zwischen der Stadtgemeinde und der Bauherrin geregelt (Erschließungs- beziehungsweise Infrastrukturvertrag).

Darüber hinaus ist für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125 für Teilflächen östlich der Wilseder-Berg-Straße ein Mobilitätskonzept nach § 9 StellplOG vorgesehen, das einen Beitrag zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der gesamten Gartenstadt Vahr leisten und alternative Mobilitätsangebote fördern soll. Es ist die Errichtung von mindestens zwei CarSharing-Stellplätzen und eine Bikesharing-Station am Heideplatz sowie die finanzielle Förderung der Nutzung der Car- und Bikesharing-Angebote vorgesehen. Mit der Verortung des CarSharing- und BikeSharing-Angebots am Heideplatz im Zentrum der Gartenstadt Vahr entsteht ein Angebot, das öffentlich zugänglich und leicht auffindbar und damit auch für weitere Anwohnerinnen und Anwohner beziehungsweise die Öffentlichkeit insgesamt nutzbar ist. Regelungen zu diesem Mobilitätskonzept werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125 getroffen.

Die für die drei geplanten Bremer Punkte gemäß StellplOG erforderlichen Fahrradabstellanlagen sollen in unmittelbarer Nähe der geplanten Gebäudekörper in eingehausten Nebenanlagen untergebracht werden. Weitere Fahrradabstellanlagen, die beispielsweise auch durch Besucherinnen und Besucher genutzt werden können, sind unmittelbar an den Hauseingängen vorgesehen. Sie sind unter Berücksichtigung des Baumbestandes und von Wegeflächen positioniert worden. Vorgesehen sind je geplantem Bremer Punkt vier Fahrradabstellplätze für Besucherinnen und Besucher (zwei Bügel). Das

entspricht bei den vorgesehenen sieben bis neun Wohnungen je Gebäude einem Schlüssel von rund 45 bis 57 Prozent an öffentlichen Fahrradabstellplätzen.

Die textliche Festsetzung Nummer 8 regelt, dass Tiefgaragen um bis zu 1,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen dürfen. Hierdurch wird die bestehende Tiefgarage westlich der Winsener Straße, die über die Geländeoberfläche hinausragt, planungsrechtlich gesichert.

Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO können gemäß der deklaratorischen textlichen Festsetzung Nummer 9 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulässigkeit wird unter Ausnahmeverbehalt gestellt, um mit Blick auf § 23 Absatz 5 BauNVO im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Einzelfall sicherzustellen, dass der Charakter der Gartenstadt Vahr mit der aufgelockerten Bebauung, großzügigen Freiflächen und freizuhaltenden Blick- und Wegebeziehungen, durch Nebenanlagen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Gleichzeitig wird mit einem Verzicht auf eine zeichnerische Festsetzung von Nebenanlagen über Stellplätze und Garagen hinaus Flexibilität belassen, sodass die Nebenanlagen auf die jeweiligen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst werden können.

Im nordwestlichen Bereich und südlich der Heidmarkstraße setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB Flächen fest, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Das Gehrecht soll also von der Öffentlichkeit genutzt werden. Die (grundbuchliche) Sicherung des Gehrechts erfolgt sodann durch private Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadtgemeinde Bremen. Diese zeichnerischen Festsetzungen werden aus den bisher im maßgeblichen Planbereich geltenden Bebauungsplänen übernommen und sichern die städtebaulich bestehenden Wegeflächen für die Allgemeinheit im Sinne einer guten Vernetzung und der Ermöglichung kurzer Wege. Es handelt sich im Nordwesten um die Wegefläche zur nördlich angrenzenden Kleingartenanlage und südlich der Heidmarkstraße die Wegeverbindung zur Müdener Straße.

5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Die drei geplanten Bremer Punkte sollen an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden. In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besteht jeweils eine Mischwasserkanalisation, die ausreichend Kapazitäten aufweist. Bei den Oberflächen der Stellplätze sowie der neu geplanten Wegebeziehungen sind Materialien vorgesehen, die eine Durchlässigkeit für Wasser und somit eine Versickerung von Regenwasser zulassen. Die angrenzenden Freibereiche der Bremer Punkte bleiben, bis auf die Terrassenbereiche, entsiegelt und werden zum Teil mit standortgerechten Pflanzen bepflanzt. Damit fällt die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet durch die drei geplanten Bremer Punkte samt der dazugehörigen Nebenanlagen vergleichsweise gering aus.

In den Nebenanlagenbereichen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bestehen nach aktuellem Planwerk der Wesernetz Bremen GmbH Versorgungsleitungen der Sparten Gas, Wasser, Fernwärme und Strom.

6. Immissionsschutz, Planbedingte Verkehrszunahme

Auf das Plangebiet wirkt Lärm aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Straßen und aus dem Eisenbahnverkehr der westlich der Beckendorffallee verlaufenden Schienenstrecken ein. Relevante Lärmimmissionen aus gewerblichen Nutzungen oder Flugverkehr be-

stehen im Plangebiet nicht. Die Belastung durch Schienen- und Straßenlärm wurde schalltechnisch untersucht und die im Plangebiet zu erwartenden Außenlärmwerte in Form von Beurteilungspegeln ermittelt.¹

Im Ergebnis ist innerhalb des Plangebiets im nordwestlichen Bereich sowie in einem circa 15 bis 20 m breiten Streifen nördlich und südlich der Müdener Straße aufgrund von Verkehrslärm (einschließlich Eisenbahnlärm) mit Außenlärmwerten von 60 dB(A) bis zu 65 dB(A) tags zu rechnen. In den übrigen, überwiegenden Bereichen des Plangebiets ist tagsüber mit Außenlärmwerten von 55 dB(A) bis zu 60 dB(A) beziehungsweise im Südwesten, westlich der Bispinger Straße mit Außenlärmwerten von 50 dB(A) bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Nachts ist im Nordwesten des Plangebiets und südlich der Müdener Straße mit Außenlärmwerten von 55 dB(A) bis zu 60 dB(A) zu rechnen, im Süden des Plangebiets und im östlichen Bereich südlich der Heidmarkstraße ist mit Außenlärmwerten von 50 dB(A) bis zu 55 dB(A). Diesen Außenlärmwerten liegt eine Betrachtung der freien Schallausbreitung – also ohne Berücksichtigung des Gebäudebestandes – auf der kritischsten Höhe von 8,0 m zugrunde. Bei Berücksichtigung des Gebäudebestandes und abweichenden Höhen können an den lärmabgewandten Gebäudeseiten jeweils niedrigere Lärmwerte von 45 dB(A) bis zu 50 dB(A) tags und nachts erreicht werden.

Damit können die als Beurteilungsgrundlage heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 10 dB(A) tags und bis zu 15 dB(A) nachts in Teilbereichen des Plangebiets überschritten werden. Ebenso können die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 6 dB(A) tags und bis zu 11 dB(A) nachts überschritten werden. Eine Gesundheitsgefährdung ist nach aktueller Rechtsprechung bei Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts anzunehmen. Diese Schwellenwerte werden im Plangebiet nicht überschritten beziehungsweise in großen Teilen deutlich 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.

Prinzipiell haben aktive Schallschutzmaßnahmen Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen. Im Hinblick auf den Eisenbahnlärm wurde ein großes Lärminderungspotenzial für die angrenzenden Wohngebiete im Allgemeinen ermittelt. Konkrete Schallschutzmaßnahmen sind jedoch zwischen der Stadtgemeinde und der Deutschen Bahn AG noch nicht vereinbart worden, sodass dieses Lärminderungspotenzial bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden kann.

¹ T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne 125 und 2493 in der Gartenstadt Vahr in Bremen; Projektnummer 16-233-GV-01, Bremen, 5. April 2017

Die mit dem Bebauungsplan 2493 vorbereiteten Bauvorhaben sollen sehr zeitnah realisiert werden und dann die Nutzungsaufnahme erfolgen. Sie dienen der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Stadtgebiet. Da derzeit nicht absehbar ist, ob, wann und in welcher Form konkrete Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke realisiert werden können und welchen Beitrag zur Reduzierung des Lärms an den geplanten Gebäuden dies leisten würde, trifft der Bebauungsplan 2493 Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

So setzt der Bebauungsplan fest, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (zum Beispiel schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags bei geschlossenem Fenster nicht überschritten werden darf (textliche Festsetzung Nummer 13.1). Darüber hinaus ist bei Außenlärmwerten nachts von > 50 dB(A) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (zum Beispiel schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenlärmwerten 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 Nummer 13.2).

Aufgrund der Schallimmissionen von bis zu 65 dB(A) tagsüber ist zum Schutz hausnaher Freibereiche wie Terrassen oder Balkone durch bauliche Maßnahmen wie einer Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch geeignete bauliche Maßnahmen wie eine Teilverglasung von Balkonen et cetera sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags bei wenigstens einem hausnahen Freibereich je Wohnung eingehalten wird (textliche Festsetzung Nummer 13.3).

Der Nachweis für die Erfüllung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen, sodass hieraus die notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können (textliche Festsetzung Nummer 13.4).

Dabei ist davon auszugehen, dass das durch die drei geplanten Wohngebäude mit jeweils bis zu neun Wohneinheiten, die sich in das umgebende Wohngebiet einfügen, zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen nicht zu einer maßgeblichen Erhöhung der an den benachbarten Wohngebäuden zu erwartenden Immissionen beiträgt.

Zum anderen wurde in dem vorgenannten Zusammenhang die von der Planung ausgehende Verkehrszunahme durch die planende Stadtgemeinde aufgrund gutachterlicher Datenbasis berücksichtigt. Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen – BP 2493 und VE 125 – in der Gartenstadt Vahr in Bremen“ vom 17. September 2019 hat ergeben, dass die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts bereits ohne die planbedingte Verkehrszunahme überschritten werden. Die durch das Vorhaben bedingten Pkw-Mehrverkehre bewirken lediglich eine Erhöhung um 0,3 dB(A) und sind demnach nur geringfügig, da sie weit unterhalb einer abwägungsrelevanten Erhöhung von 3 dB(A) liegen. Das Gutachten berücksichtigt dabei auch den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125 zur Errichtung von zwei Wohngebäuden östlich der Wilseder-Berg-Straße und westlich der Bebauung an der Undeloher Straße in der Gartenstadt Vahr.

Bei isolierter Betrachtung nur des vorliegenden Plans BP 2493 wäre lediglich eine Lärmpegelerhöhung von 0,1 dB(A) zu erwarten.

7. Maßnahmen zum Klimaschutz; Energieeinsparung

Für die drei geplanten Bremer Punkte ist ein nachhaltiges Gebäude- und Energiekonzept mit dem Einsatz von erneuerbaren Energien vorgesehen (vergleiche hierzu auch Kapitel D.b). Der Bebauungsplan enthält vor diesem Hintergrund die textliche Festsetzung Nummer 12. Demnach ist die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist (zum Beispiel durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen). Die konkreten Ausführungsbestimmungen werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

8. Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 Bremische Landesbauordnung

Um sicherzustellen, dass sich die geplanten Gebäude in den baulichen Bestand einfügen und das städtebauliche Erscheinungsbild der Gartenstadt Vahr erhalten bleibt, wird festgesetzt, dass Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10 Prozent auszubilden sind.

Abweichend von § 10 Absatz 4 StellplOG sind Stellplatzflächen mit mehr als fünf zusammenhängenden Stellplätzen je Grundstück anstelle von großkronigen Laubbäumen mit Buchenhecken (*Fagus sylvatica*) umlaufend zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Zufahrten zu den Stellplatzflächen. Mit der Regelung, dass anstelle einer Baumpflanzung eine umlaufende Heckenbepflanzung vorzusehen ist, soll eine optimale Ausnutzung und Komprimierung der wenigen zur Verfügung stehenden oberirdischen Stellplatzflächen ermöglicht werden. Die umlaufenden Heckenpflanzungen sollen eine ansprechende Gestaltung und Integration in den Freiraum sicherstellen.

9. Hinweise

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

D. Umweltbelange

Wie unter Kapitel B.4 beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor, da die Planung ein Vorhaben der Innenentwicklung ermöglicht und der Bebauungsplan im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO über eine zulässige Grundfläche von weniger als 20 000 m² verfügt. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des parallel und in Nachbarschaft in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 für ein Gebiet östlich der Wilseder-Berg-Straße (vergleiche dazu auch Kapitel B.3). In einem Verfahren nach § 13a BauGB kann 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 sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umweltbelangen abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet.

Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 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 und die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- Artenschutzrechtliche Einschätzung; Arno Schoppenhorst, Büro Ökologis (Bremen, 22. November 2017)
- Untersuchung des Eremiten (*Osmoderma eremita*) in zwei Plangebieten – an der Müdener Straße und der Wilseder-Berg-Straße – im Bereich Bremen/Gartenstadt Vahr (Bebauungsplan 125 und 2493); Axel Bellmann, Käferkundliche Gutachten (Bremen, 21. November 2016)
- Baumliste der GEWOBA
- Landschaftsprogramm Bremen (Freie Hansestadt Bremen, 2015)
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne 125 und 2493 in der Gartenstadt Vahr in Bremen; Projektnummer 16-233-GV-01; T&H Ingenieure GmbH (Bremen, 5. April 2017)

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

a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Vahr, Ortsteil Gartenstadt Vahr und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es wird geprägt durch die überwiegend viergeschossigen Geschosswohnungsbauten der Gartenstadt Vahr in aufgelockerter, gegliederter Bauweise mit großzügigen halböffentlichen Freiflächen und umfangreichem Baumbestand.

Plan 1 „Ziel- und Maßnahmenkonzept“ des Landschaftsprogramms Bremen (Lapro) stellt die gesamte Gartenstadt Vahr – das Plangebiet umfasst den westlichen Teilbereich – als Siedlungsbereich mit Zeilen- und Hochhausbebauung und besonderen Freiraumfunktionen im Hinblick auf das Ortsbild, die Biotopvernetzung und das Stadtklima im inneren Grünnring/Alleenring dar. In Bezug auf die Freiraumfunktion handelt es sich bei dem Plangebiet gemäß Anlage B, Tabelle 3 des Lapro um einen Bereich mit Geschosswohnungsbau und zugehörigen wertvollen Freiflächen mit Altbaumbestand. Bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen sind die Altbaumbestände und die hohe Bedeutung des vorhandenen Ensembles aus Bebauung, Freiflächen und Baumbestand für das Landschaftsbild zu beachten. Die Nutzbarkeit und Entwicklung von Altbaumstandorten sollen durch Freiflächenkonzepte verbessert werden. Darüber hinaus soll die Vernetzung von Biotopen bei der Planung eine Rolle spielen.

Als Bestandteil des Siedlungsraums wird die Gartenstadt Vahr als Bereich allgemeiner Bedeutung eingestuft. Für diese Flächen gilt die Zielkategorie UN, die bedeutet, dass andere Nutzungen (im vorliegenden Fall Wohnnutzungen) unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele für die Siedlungsentwicklung entsprechend des Kapitels 4.4.29 des Lapro Vorrang haben. Jedoch sollen noch erhaltene Elemente der Naturlandschaft besonders geschützt, gepflegt und entwickelt werden, sofern sie zur jeweiligen städtebaulichen Situation und Nutzung passen.

Laut Plan 2 „Maßnahmen Erholung und Landschaftserleben“ des Lapro ist die Gartenstadt Vahr als private, aber öffentlich erlebniswirksame Grünstruktur mit prägendem Altbaumbestand und besonderer

Bedeutung für Erholung und Landschaftserleben innerhalb des Siedlungsbereichs verzeichnet, wobei der prägende Altbaumbestand vor allem im zentralen Bereich der Gartenstadt Vahr südlich des Heideplatzes zwischen Bispinger Straße und Wilseder-Berg-Straße entlang des Örreler Wegs – und damit weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2493 – verortet wird. Das Lapro empfiehlt das Vorsehen eines Pflege- und Gestaltungskonzepts für die Freiflächen im Hinblick auf eine Verbesserung der Struktur- und Gestaltungsvielfalt der halböffentlichen Grünflächen.

Karte E „Landschaftserleben“ des Lapro ordnet die Gartenstadt Vahr als Siedlungstyp „WG – Großformatbebauung inklusive offene Zeilenbauweise“ mit einem hohen Identifikationswert der Baustruktur und einer historischen Kontinuität ein. Die Grünstrukturen im Plangebiet weisen eine sehr hohe Bedeutung für das Erleben von Natur und Landschaft auf. Im Hinblick auf das Erholungspotenzial der Grünanlagen wird in Karte F „Erholung“ des Lapro lediglich der zentrale Grünzug der Gartenstadt Vahr entlang des Örreler Wegs mit einer sehr hohen Bedeutung eingestuft. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2493. Die übrigen Flächen der Gartenstadt Vahr weisen gemäß Lapro kein besonderes Erholungspotenzial auf.

Die Gartenstadt Vahr ist gemäß Plan 3 „Biotopverbundkonzept“ des Lapro als stark durchgrünter Siedlungsbereich mit Trittsteinfunktion für die innerstädtische Biotopvernetzung eingestuft. Diese Trittsteinfunktion soll auch bei einer baulichen Weiterentwicklung der betreffenden Flächen erhalten bleiben und ist im Plangebiet insbesondere durch Altbaumbestände gegeben. Karte A „Arten und Biotope“ des Lapro stuft im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Pflanzen, Tiere, für das Landschaftserleben und für den Schutz der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima den zentralen Teil der Gartenstadt Vahr – östlich der Wienhauser Straße und der Müdener Straße – als Biotopkomplex mittlerer Bedeutung und den übrigen Bereich der Gartenstadt Vahr als Biotopkomplex allgemeiner Bedeutung ein.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die landschaftsplanerischen Zielaussagen für das Plangebiet. Die drei geplanten Bremer Punkte ergänzen den Siedlungsbestand an geeigneten Stellen und fügen sich im Hinblick auf die Gestaltung, die Baukörperstellung und die Gebäudehöhen in den Siedlungsbestand ein. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an den bisher geltenden Bebauungsplan 192 den Gebäudebestand und die drei geplanten Wohngebäude nahezu gebäudescharf fest. Hierdurch wird die städtebauliche Struktur der Gartenstadt Vahr mit einer gegliederten, aufgelockerten Bauweise gesichert. Ebenso werden die großzügigen Freiflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen und damit der Großteil des Baumbestandes gesichert. Hierdurch ergeben sich auch keine Beeinträchtigungen der Bedeutung des Plangebiets im Hinblick auf die Vernetzung von Biotopen, auch wenn im Plangebiet vereinzelt Baumfällungen erforderlich sind, um die geplanten Bauvorhaben zu realisieren. Hierfür erfolgen auf Grundlage der Bremer Baumschutzverordnung Ersatzpflanzungen (vergleiche Kapitel D d)). Ergänzend plant die Bauherrin den Ersatz sämtlicher, auch nicht geschützter Bäume im Gebiet der Gartenstadt Vahr.

Um den Nutzwert der Freiflächen entsprechend der Zielaussagen des Lapro im Plangebiet zu erhöhen, ist unter anderem die Schaffung weiterer Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen (vergleiche hierzu auch Kapitel B.3).

b) Schutzgut Klima/Luft; Energieeinsparung

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohngebäude mit Freiflächen und Baumbestand geprägt ist. Gemäß

Karte D „Klima/Luft“ des Lapro weist das Plangebiet insgesamt eine weniger günstige bioklimatische Situation auf, wobei den Grünflächen und Grünstrukturen, insbesondere dem Baumbestand, eine bioklimatische Bedeutung zukommt, beispielsweise im Hinblick auf eine Rückhaltung und Versickerung beziehungsweise Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers.

Der Bebauungsplan trägt dem Schutzgut Klima/Luft Rechnung, indem die vorhandenen Grünflächen im Plangebiet mit Ausnahme der Flächen für die drei geplanten Wohngebäude samt dazugehörigen Nebenanlagen als nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert werden. Die drei geplanten Bremer Punkte weisen als Punktgebäude eine kompakte Bauweise mit geringen Grundflächen auf, sodass die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet vergleichsweise gering ausfällt. Für die erforderlichen Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen im Gebiet der Gartenstadt Vahr vorgesehen, so dass die Grünfunktionen auch weiterhin gegeben sein werden (vergleiche Kapitel D.d).

Darüber hinaus dient die Planung der Erhöhung des Angebots an Wohnraum durch eine bauliche Weiterentwicklung im städtebaulichen Innenbereich. 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. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist daher durch die Realisierung der drei geplanten Wohngebäude innerhalb des Siedlungsbestands mit einer Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen allenfalls in sehr geringem Maße zu erwarten.

Die Bauherrin wird die drei geplanten Bremer Punkte im Energiestandard des KfW-Effizienzhaus-Standards 55 gemäß Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) errichten. Auf dem Flachdach soll jeweils eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fotovoltaikanlage für die Wärme- und Stromerzeugung installiert werden. Die drei geplanten Bremer Punkte sollen außerdem mit Außenhüllen in Holzrahmenbauweise errichtet werden, durch die die energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert werden kann.

Der Bebauungsplan enthält vor dem Hintergrund, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zum Einsatz kommen sollen, die textliche Festsetzung Nummer 13. Demnach ist die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist (zum Beispiel durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen). Die Höhe der baulichen Anlagen darf zudem beispielsweise durch Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m überschritten werden (textliche Festsetzung Nummer 11).

c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die geplanten drei Wohngebäude samt der zugehörigen Nebenanlagen können in den für die betreffenden, flächenmäßig vergleichsweise kleinen Teilbereichen des Plangebiets ökologische Bodenfunktionen wie zum Beispiel als Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser et cetera geschädigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass das Plangebiet von großzügigen Grünflächen mit umfangreichem Baumbestand geprägt ist, die der Bebauungsplan weitgehend als nicht überbaubare Grundstücksflächen sichert. Mit der zulässigen GRZ von 0,35 wird zudem die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässige und übliche Dichte der Nutzungsintensität mit einer GRZ von 0,4 unterschritten.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt die Geländehöhe des Plangebiets zwischen 4,0 m und 5,0 mNN.

Inwieweit Abgrabungen oder Auffüllungen beziehungsweise allgemeine Bodenveränderungen im Plangebiet vorgenommen wurden, lässt sich nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen aus den beim Geologischen Dienst für Bremen vorliegenden Daten nur punktuell über Ergebnisse vereinzelter Bohrungen im Plangebiet ermitteln. Eine flächenhafte Aussage kann daher nicht getroffen werden. Eventuelle Auffüllungsmächtigkeiten können im Plangebiet bei circa 1,0 m bis 1,5 m liegen.

Darunter stehen nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen als jüngste geologische Schicht etwa 0,5 m bis 1,0 m mächtige Schluffe und Tone an, in denen beziehungsweise an deren Basis partiell Torfe vorhanden sein können. Es können aber auch grundsätzlich größere Mächtigkeiten erreicht werden.

Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund als „stark setzungsempfindlich“ eingestuft werden (Baugrunderkennung Bremen 1980/81). Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Lage und Mächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -10 mNN (tiefer als 15 m unter der Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2015) ergaben freie Grundwasserstände um 1,75 mNN (entsprechend etwa 3,0 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 2,75 mNN (zwischen etwa 1,75 m und 2,25 m unter Gelände) zu erwarten. Diese gemessenen Höchststände sollten beachtet werden, da sich theoretisch nach ergiebigen, langanhaltenden Regenereignissen noch höhere Grundwasserstände einstellen könnten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0-6,5; Gesamteisen: 10-20 mg/l; Chloride: 25-50 mg/l; Sulfate: 80-120 mg/l; Magnesium: 5 - 10 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l).

Bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser im Plangebiet ist festzustellen, dass das Grundwasser gespannt unter den genannten Weichschichten ansteht. Somit ist die Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der hydrogeologischen Situation eingeschränkt. Aufgrund der variierenden Oberfläche könnte es eventuell lokal Möglichkeiten in eventuell aufgefüllten Sanden geben. Dieses muss vor Ort geprüft werden, auch in Bezug auf die Fließrichtung des möglicherweise eingespeisten Oberflächenwassers, um Schäden zu vermeiden.

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

d) Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet finden sich einheimische Bäume und Sträucher. Zur Errichtung und Erschließung der drei geplanten Bremer Punkte müssen insgesamt drei Bäume gefällt werden, die unter die Bremer Baumschutzverordnung fallen. Dabei handelt es sich um eine Hainbuche sowie zwei Weißdorn-Bäume. Hierfür muss nach den Vorschriften der Baumschutzverordnung Ausgleich beziehungsweise Ersatz durch die

Neuanpflanzung von vier Bäumen geschaffen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Die Ersatzpflanzungen sollen östlich der Wendeanlage Winsener Straße sowie im Bereich um den geplanten Bremer Punkt östlich der Heidmarkstraße vorgenommen werden.

Darüberhinaus sind sieben weitere kleinere Bäume zu entfernen. Hierbei handelt es sich um jüngere Bäume und Gehölzgruppen, die in den Freibereichen zwischen den Bestandsbauten gewachsen sind (beispielsweise eine Hainbuche, eine Birke, eine Traubenkirsche und Eichen). Eine Fällung dieser Bäume ist zur Herstellung der drei Wohngebäude samt der erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen nicht vermeidbar. Bei der Positionierung der drei geplanten Wohngebäude samt der dazugehörigen Nebenanlagen wurde der vorhandene Baumbestand berücksichtigt und die Gebäude teils so positioniert, dass ein ausreichender Abstand zu vorhandenen, zum Erhalt vorgesehenen Bäumen sichergestellt wird. Die Prüfung folgte auch anhand einer Ortsbesichtigung (vergleiche auch Kapitel B.3). Bei Baumaßnahmen im Bereich des Spitzahorns westlich der Bispinger Straße sind im Hinblick auf den Baumerhalt besondere Vorkehrungen zu treffen, beispielsweise sollten Baumaßnahmen in Handschachtung ausgeführt oder die hier vorgesehenen Nebenanlagen mit Punktbeziehungsweise Streifenfundamenten vorgesehen werden.

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 31. Mai 2016, 16. Juni 2016 sowie am 6. Juli 2016 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. Darüber hinaus wurde das Plangebiet in zwei Geländebegehungen im November 2016 auf ein Vorkommen des Eremiten (*Osmo-derma eremita*) geprüft.

Fledermäuse

Im Plangebiet nachgewiesen wurden während der stichprobenhaften Detektor-Nachtkontrolle die Zwergfledermaus, der große Abendsegler sowie die Breitflügel-Fledermaus, die das Gebiet, vorzugsweise die Gehölzstrukturen, sporadisch zur Jagd nutzten.

In den Bäumen ließen sich keine konkreten Wochenstuben oder Sommerquartier-Verdachtspunkte erkennen, die von Fledermäusen potenziell genutzt werden könnten. An den beiden Höhlenbäumen, die bei der Vorkartierung am 31. Mai 2016 untersucht wurden, ließen sich, im Zuge gezielter abendlicher Detektor-Ausflugkontrollen, keine Quartiere von baumbesiedelnde Arten (zum Beispiel Großer Abendsegler) belegen. Wochenstuben wären an den Bestandsgebäuden im Plangebiet potenziell denkbar, allerdings konnte dieser Aspekt im Rahmen der Untersuchung nicht geprüft werden.

Alle drei nachgewiesenen Fledermausarten unterliegen gemäß FFH-Richtlinie (Anhang IV) einem europäischen Schutzstatus. Ebenso gelten alle Spezies gemäß Artenschutzverordnung (BNatSchG) als „streng geschützt“. Die Breitflügel-Fledermaus gilt zudem in Niedersachsen/Bremen als „stark gefährdet“, der Große Abendsegler als „gefährdet“.

Allerdings repräsentieren diese trotz des Schutzstatus ein im nordwestdeutschen Raum und auch in Bremen nahezu überall vorhandenes Artenspektrum. Zudem erfüllen die großen Grünflächen lediglich eine

Funktion als Jagdhabitat für wenige Individuen. Durch das Fehlen von Quartieren in Höhlenbäumen, ist das Gebiet aus naturschutzfachlicher Sicht für die Gruppe der Fledermäuse eher gering zu bewerten.

Die zehn Bäume, die im Zuge der Baumaßnahmen voraussichtlich gefällt werden, stellen keine Lebens- oder Ruhestätten für Fledermäuse dar. Hier ist weder mit einer Verletzung des Tötungsverbotes (§ 44 Absatz 1 Nummer 1) oder des Beschädigungsverbotes (§ 44, Absatz 1 Nummer 3) noch mit einer Nahrungsbeeinträchtigung zu rechnen. Der Verlust der Bäume wird zu einem Teilverlust eines Teilgebietes im Habitatsystem der beobachteten Fledermausarten und in diesem auch nicht zu einer maßgeblichen Entwertung führen. Somit werden die ökologischen Funktionen der gegebenenfalls punktuell betroffenen Jagdhabitats insofern auch weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt sein.

Brutvögel

Im Plangebiet ließen sich 20 Brutvogelarten mit mindestens 58 Paaren beziehungsweise Revieren feststellen. Dabei ließ sich erkennen, dass das Spektrum der Brutvogelarten hauptsächlich von Gehölzbrütern und weniger von Gebäudebrutvögeln, wie Hausrotschwanz und Mauersegler, dominiert ist. Diese Gehölzbrutvögel nisten innerhalb von Gehölzstrukturen der großzügigen Freiflächen zwischen den Wohnzeilen in den dortigen Bäumen, Sträuchern und Gebüsch. Bei weiterer Betrachtung fällt auf, dass der Untersuchungsraum in überwiegendem Maße durch Vorkommen geprägt ist, die allgemein häufig und aus ökologischer Sicht als relativ anspruchsarm gelten, die gegenüber Störungen als relativ unempfindlich gelten, die in Deutschland und den Bundesländern Bremen und Niedersachsen nicht gefährdet sind und die in Deutschland und auf europäischer Ebene keinen strengen Artenschutz genießen.

Einzig der Star stellt eine Ausnahme in der Untersuchung dar. Dieser Höhlenbrüter, der aufgrund rückläufiger Bestände sowohl bundes- als auch landesweit als gefährdet eingestuft ist, siedelte im Plangebiet in einer höhlenartigen Nische an der Dachkante eines Bestandsgebäudes. Der Haussperling wurde ebenfalls in Randlage des Bebauungsplangebietes gesichtet, dieser befindet sich auf der Vorwarnliste in Deutschland beziehungsweise in Niedersachsen/Bremen. Zudem wurde ein brutverdächtiger Bereich mit drei Paaren des Mauerseglers an dem Gebäude Heidmarkstraße 1a ausfindig gemacht.

Brutvogelarten, die auf höherwertige Gehölzstrukturen angewiesen sind (zum Beispiel Grünspecht, Waldohreule, Gartenrotschwanz, Grau- oder Trauerschnäpper), die als empfindlich gegenüber Störungen gelten oder die andere Lebensräume wie zum Beispiel Gewässer, Röhrichte, Grünland oder Offenbodenbereiche besiedeln, finden sich innerhalb des Kartiergebietes nicht. Auch sind die Arten- und Brutpaarzahlen verglichen mit anderen Grünflächen in diesem Flächenumfang eher als gering einzuschätzen.

Räumliche Schwerpunkte der Brutvogelbesiedlung sind nicht deutlich erkennbar. Lediglich der südliche Teil des Bebauungsplangebietes, das heißt der Bereich südlich der Müdener Straße, zeigt geringfügig höhere Siedlungsdichten und Vorkommen der in anderen Teilen offenbar fehlenden Arten Buntsprecht, Singdrossel, Bachstelze und Gartenbaumläufer. Dies dürfte auf den dort etwas höherwertigen Baumbestand (unter anderem dort auch ein Höhlenbaum) zurückzuführen sein.

Der Verlust von voraussichtlich zehn Bäumen dürfte diesbezüglich lediglich mit dem Verlust von Teillebensräumen einzelner „Allerweltsvogelarten“, die jeweils besonders geschützt sind, einhergehen, nicht

aber zu einem Verlust vollständiger Reviere beziehungsweise Teilpopulationen führen. Da zudem offenbar keine von Höhlenbrutvögeln besiedelten Bäume gerodet werden müssen, sind – vorbehaltlich einer Beachtung des Sommerfällverbotes (Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar; vergleiche § 39 Absatz 2 BNatSchG) – auch in artenschutzrechtlicher Hinsicht, das heißt in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG, keine Konflikte hinsichtlich der Brutvögel zu erwarten.

Eremit

Es wurden alle Bäume im Plangebiet kontrolliert und auf Höhlungen und große Tothholzbereiche untersucht sowie Gewebeproben entnommen, die unter dem Mikroskop nach Besiedlungsspuren des Eremiten untersucht wurden. Auch im weiteren Umfeld wurde nach Altbäumen gesucht, die eventuell für eine Besiedlung des Eremiten in Frage kommen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet ein Vorkommen des Eremiten auszuschließen ist. Auch im weiteren Umfeld zum Plangebiet konnten keine Brutbäume des Eremiten gefunden werden.

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.

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. Bei der vorliegenden Planung sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Durch die textlichen Festsetzungen Nummer 13.1 bis 13.4 werden entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind (vergleiche hierzu auch Kapitel C.7).

g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

h) Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen

- Artenschutz:

Um potenzielle Beeinträchtigungen für Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, dürfen die Gehölze gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode gefällt werden. Ausnahmen und Befreiungen, zum Beispiel für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen innerhalb der Vegetationsperiode vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Darüber hinaus sollten im Vorfeld von Baumfällungen Höhlenkontrollen im Hinblick auf etwaigen Fledermausbesatz durchgeführt werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, dass die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bremischen Naturschutzgesetzes von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt bleiben und beim Planvollzug zu beachten sind.

- Baumschutz:

Im Zuge der geplanten Maßnahme müssen gemäß Bremischer Baumschutzverordnung voraussichtlich drei geschützte Bäume entfernt werden, für die insgesamt vier Ersatzpflanzungen vorzusehen sind (siehe hierzu unter Kapitel D.d)). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, dass die Bestimmungen der Bremischen Baumschutzverordnung von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt bleiben und beim Planvollzug zu beachten sind.

E. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Absatz 2 Bremisches Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der gemäß Finanzplanung 2017/2021 bereits beschlossenen Orientierungswerte des Produktplans (PPL) 68 für die Jahre 2020/2021 dargestellt.










2. Genderprüfung

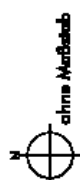
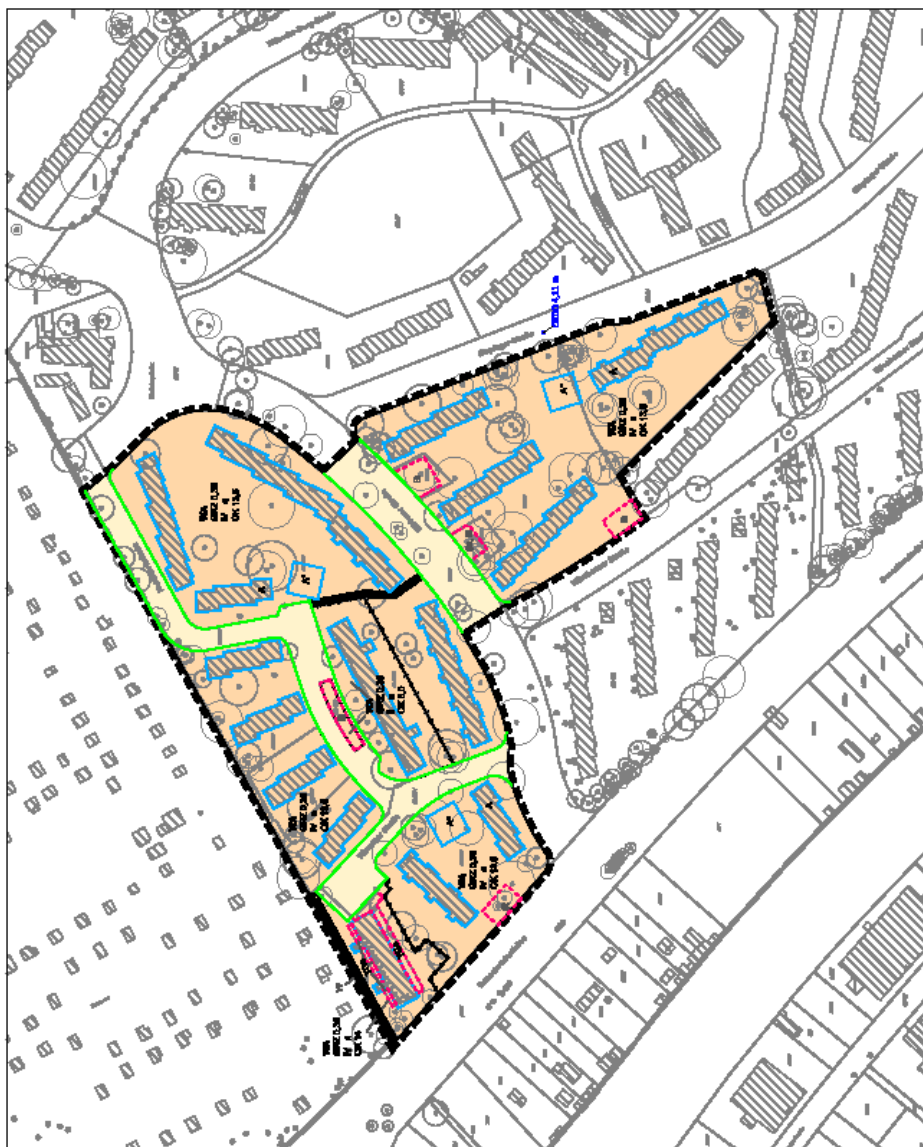
Die geplanten Wohnnutzungen richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTBEGEINDE)
Bebauungsplan 2493

für ein Gebiet in Bremen-Vieltr
 zwischen Heilmeyerstraße, Blispinger Straße, Breicher Weg,
 Winterauer Straße, Mühlener Straße, Barmackerstraße
 und dem Gelände des Klingenterrains Feldmark Hubstorf a.V.
 (Bauherrungsvertrag: 10.07.2020)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Bereich des städtebaulichen Entwicklungsgebietes des Bauantrages
-  **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Abwärtige Wohnzone
-  **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 B1
 Zweck der Nutzung des Grundstücks
 B14
 Nicht mehr als 40% (Erschließung des Grundstücks) oder
 50% (Erschließung des Grundstücks)
-  **BAUSTRUKTUR, BAUFORMEN**
 Baustruktur
 4
 durchgehend zweigesch. u. teilweise dreigesch. (Bauform Nr. 4)
-  **VERKEHRSLINIE**
 Chemische Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche
-  **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 Abgrenzung zum städtebaulichen Gebiet des Bauantrages
 Umpferung von Flächen für
 Realisation der Funktionsbereiche (Erschließung des
 Gebietes) (Erschließung des Gebietes)
-  A.P.
 Einzelne Bebauung, z. B. in Form einer Nr. 9
-  B.P.
 in Form einer Nr. 9 oder einer anderen Bauform
-  **DARSTELLUNG DER VERKEHRSLINIE**
 Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht
 identisch mit dem zu beschließenden Lithografieplan, der für die Dauer der Planzustimmungen bei der Verwaltung der
 Bürgerwehr zur Einsichtnahme anliegt.