

Mitteilung des Senats vom 9. Mai 2017

Bebauungsplan 1243 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Fritz-Tecklenborg-Straße**
- **Friedrich-Humbert-Straße**
- **Lesumstraße**
- **Grohner Reeperbahn**
- **Auf dem Hülsen**
- **Tauwerkstraße**

(Bearbeitungsstand: 31. März 2017)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1243 (Bearbeitungsstand: 31. März 2017) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 27. April 2017 den beigefügten Bericht erstattet, der der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt wird.

Dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind u. a. zwei Anlagen beigefügt, in der die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. die Stellungnahme einer Trägerin öffentlicher Belange und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden. *)

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1243 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zu beschließen.**

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

Bebauungsplan 1243 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Fritz-Tecklenborg-Straße**
- **Friedrich-Humbert-Straße**
- **Lesumstraße**
- **Grohner Reeperbahn**
- **Auf dem Hülsen**
- **Tauwerkstraße**

(Bearbeitungsstand: 31. März 2017)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 1243 (Bearbeitungsstand: 31. März 2017) und die entsprechende Begründung vor.

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

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 8. November 2012 beschlossen, für das Plangebiet den Bebauungsplan 1243 aufzustellen. Dieser wurde am 14. November 2012 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 8. November 2012 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der Bebauungsplan 1243 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

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

Zum Bebauungsplan 1243 ist am 28. Mai 2013 vom Ortsamt Vegesack eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Einwohnerversammlung sind die Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Planung überarbeiteten Wettbewerbsplanung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden.

3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden jeweils Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planentwicklung wurden.

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei schriftliche Stellungnahmen vorgelegt worden, die von der städtischen Deputation behandelt wurden und in die Planungen eingeflossen sind.

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

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 17. April 2013 im Bauamt Bremen-Nord durchgeführt. Dabei wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Rückfragen wurden beantwortet und Hinweise in die Planung aufgenommen.

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

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 24. November 2016 beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf 1243 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Ortsamts Vegesack sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

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

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 9. Dezember 2016 bis 13. Januar 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt.

6. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 8 dieses Berichts wird verwiesen.

Einer Stellungnahme der Architektenkammer konnte nicht gefolgt werden. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage 2 zum Bericht der städtischen Deputation aufgeführt.

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

6.1 Stellungnahme des Beirats

Der Beirat Vegesack hat sich in seiner Sitzung am 8. Dezember 2016 mit dem Bebauungsplan 1243 befasst. In der Sitzung wurde folgender einstimmiger Beschluss gefasst:

- Der Beirat Vegesack ist erfreut, dass an dieser Stelle die erste Klimaschutzsiedlung Bremens errichtet wird.
- Der Beirat Vegesack stimmt der vorgestellten Planung mit der Maßgabe zu, dass die während der öffentlichen Auslegung und während einer Einwohnerversammlung am 11. Januar 2017 geäußerten Bedenken und Anregungen vom Bauamt Bremen-Nord in die Abwägung einzubeziehen sind.
- Wenn die Auslegung zu Abweichungen von der vorgestellten Planung führt, sind die Änderungen der Planungen dem Beirat erneut vorzulegen.
- Die Freiraumplanung ist dem Beirat Vegesack vorzulegen.
- Der Umweltbetrieb Bremen ist mit den erforderlichen Haushaltsmitteln für die Unterhaltung dieser zusätzlichen Flächen auszustatten.

Zu diesem Beschluss nimmt die städtische Deputation wie folgt Stellung:

Die im Anschluss an die Informationsveranstaltung des Beirats Vegesack vom 11. Januar 2017 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden vollständig in die Abwägung einbezogen. Auf die Anlage 1 zum Bericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Das Protokoll der Informationsveranstaltung ist in der Anlage beigelegt.

Der Beirat Vegesack wird über die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung (vergleiche Ziffer 8) durch Übersendung dieser Vorlage in Kenntnis gesetzt.

Die Freiraumplanung wurde dem Beirat Vegesack in seiner Sitzung am 9. März 2017 umfänglich vorgestellt.

7. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

8. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie einiger Behörden und Träger öffentlicher Belange und auf Veranlassung der Projektentwicklerin überarbeitet und ergänzt worden.

8.1 Planänderungen und -ergänzungen

Im Bebauungsplanentwurf wurden folgende Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen:

- Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des öffentlichen Quartiersplatzes wurde eine zeichnerische Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken auf privatem Grund aufgenommen.
- Die Flächen für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen auf der südlichen Seite der Planstraße wurde auf eine Länge von bis zu

12 m vergrößert, sodass vor einem Carport oder vor einer Garage noch ein Stellplatz für ein Kraftfahrzeug (Kfz) errichtet werden kann. Es ist zudem zeichnerisch bestimmt worden, dass offene Stellplätze vor dem Carport/Garage errichtet werden müssen.

- Auf der an den Spielplatz angrenzenden Stellplatzanlage ist nunmehr auch die Errichtung von Carports zulässig, allerdings müssen Carports mindestens 3 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten.
- Die drei anzupflanzenden Bäume nördlich des Fuß- und Radwegs zur Grohner Reeperbahn wurden um wenige Meter nach Norden verschoben, um Konflikte mit möglichen Leitungstrassen in dem Fuß-/Radweg zu vermeiden. Das angrenzende Baufeld wurde dementsprechend verkleinert.
- Der am östlichen Plangebietsrand an der Lesumstraße festgesetzte Baum (Kastanie) besteht nicht mehr. Anstelle der Erhaltungsfestsetzung wurde daher die Festsetzung zur Anpflanzung eines neuen Baums (Eiche) getroffen.
- Die Stellplatzanlage nördlich des Quartiersparks ist um ca. 50 cm verbreitert worden. Zudem ist entlang der östlichen Seite der Stellplatzanlage eine Hecke anzupflanzen.
- In der Planzeichnung wurde ein fünfter Höhenpunkt aufgenommen. Die Maße der Höhenpunkte sind der aktuellen Erschließungsplanung angepasst worden.
- Aufgrund der Planung zur Errichtung eines Gebäudes für eine Baugemeinschaft ist die Abgrenzung zwischen dem WA 1 und dem östlichen angrenzenden WA 2 zugunsten eines größeren WA-1-Baugebiets verschoben worden. Das Baufeld für das WA-2-Gebiet sowie auch die Fläche für Nebenanlagen sind hierdurch kleiner geworden.
- Die Flächen für Nebenanlagen der nördlich der Planstraße gelegenen Baugebiets WA 4 wurden zur Hälfte um rd. 2 m weiter nach Süden verschoben.
- Die Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen innerhalb des Baugebiets WA 5, die westlich direkt an den festgesetzten Fuß- und Radweg anschließt, wurde um wenige Meter weiter nach Norden versetzt.
- Die Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen innerhalb des Baugebiets WA 6, die südlich an den östlich im Plangebiet gelegenen Fuß- und Radweg anschließt, wurde um wenige Meter in Richtung Osten verschoben.
- Innerhalb der Anlage für Stellplätze und Carports, die südlich an den westlichen Wendehammer der Planstraße anschließt, wurde eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

Im Bebauungsplanentwurf wurden folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen sowie ein neuer Hinweis aufgenommen:

- Entlang der südlichen Grenze des Bäckereigrundstücks ist auf gesamter Länge ein 3 m hoher Sichtschutzaun zu errichten, der keine Abstandsflächen auslöst.
- Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 4 können Carportanlagen auch von mehr als 9 m Länge ohne Einhaltung eines Grenzabstands errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht entlang der Plangebietsgrenzen.
- Die textliche Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser wurde in dem Sinne ergänzt, dass sich die Regelung bei Doppelhäusern auf jede Doppelhaushälfte bezieht. Zudem wurde ergänzend festgesetzt, dass je Einzelhaus einer Hausgruppe nur eine Wohnung zulässig ist.
- Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung wurde textlich festgesetzt, dass an dem festgesetzten Anpflanzstandort an der Lesumstraße eine

großkronige Eiche (*Quercus*) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen ist. Der Anpflanzstandort kann um bis zu 3 m verschoben werden.

- Nicht mehr im Plangebiet bestehende Bäume wurden aus der Katasterkarte gelöscht.
- Die örtlichen Bauvorschriften sind wie folgt modifiziert worden:
 - Die Gesamtlänge von Dachgauben darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50 % (zuvor 40 %) der Gesamtlänge der Dachseite betragen.
 - Dachüberstände sind auf maximal 75 cm (zuvor 50 cm) begrenzt.
 - Ergänzung der Gestaltungsfestsetzung, dass auch entlang öffentlicher Grünflächen nur standortgerechte Laubhecken als Einfriedungen zulässig sind.
 - Die örtliche Bauvorschrift (Nr. 11.8) mit der Regelung, dass Erdanschüttungen zu den Nachbargrundstücken topografisch flach zu verziehen sind, wurde ersatzlos gestrichen.

Im Bebauungsplanentwurf wurde ein neuer Hinweis aufgenommen und ein bestehender Hinweis konkretisiert:

- Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z. B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1. März bis 30. September, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Plangebiet ist ein Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen möglich.

Die Anpassungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplans 1243 (Bearbeitungsstand: 31. März 2017) enthalten.

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

8.2 Ergänzungen in der Begründung

Die Begründung wurde infolge der Planänderung angepasst:

- Unter B „Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans“ wurde dargelegt, dass die aktuelle Zielzahl der Planung mindestens 100 Wohneinheiten umfasst.
- Unter Punkt C1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wurde ergänzt, dass für Mehrfamilienhäuser die maximale Firsthöhe 13 m und die maximale Traufhöhe 10,5 m beträgt.
- Unter Punkt C1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wurde in Bezug auf die festgesetzte Höhenlage der Verkehrsflächen auch auf die geänderte örtliche Bauvorschrift zu den topografisch anzulegenden Erdanschüttungen verwiesen.
- Unter Punkt C3 „Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise . . .“ wurde die Klarstellung der oben genannten Festsetzung zur Zulässigkeit von maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus aufgenommen. Je Einzelhaus der Hausgruppe ist maximal nur eine Wohneinheit zulässig.
- Unter Punkt C4 „Garagen, Carports, Stellplätze . . .“ wurde darauf hingewiesen, dass die Carportanlage innerhalb des Baugebiets WA 1 und WA 4 keine Abstandsfläche einhalten muss.
- Unter Punkt C5 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünfläche“ wurde bezugnehmend auf die private Grünfläche „Spielplatz“ die Festsetzung zur Errichtung und Begrünung eines 3 m hohen Sichtschutzzaunes entlang der nördlichen Grenze des Spielplatzes dargelegt. Es wurde auch dargelegt, dass der Zaun keine Abstandsfläche einhalten muss.

- Unter Punkt C6 „Klimaschutz und Energie“ wurde dargelegt, dass das Blockheizkraftwerk (BHKW) der Erzeugung von Nahwärme für das Baugebiet dient.
- Unter Punkt C7 „Gestaltungsvorschriften“ wurden die vorgenannten Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften erläutert.
- Unter Punkt C 10 „Altlasten“ und D „Umweltbelange“ wurde auf die aktuellen Bodenuntersuchungen aus dem März 2017 eingegangen.
- Unter Punkt C11 „Kampfmittel“ wurden entsprechend der Stellungnahme der Polizei Bremen Ausführungen zu möglichen Kampfmitteln aufgenommen.
- Unter Punkt C12 „Archäologische Bodenfundstellen“ wurde der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfundstellen wiedergegeben.
- Unter Punkt D „Umweltbelange“ wurden Ausführungen zum Boden ergänzt sowie die Zahl der im Plangebiet neu entstehenden Bäumen aktualisiert.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 31. März 2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 1243 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Ein möglicherweise von den Planergänzungen betroffener Bürger wurde erneut beteiligt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen nicht relevant betroffen ist.

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

Die Planänderungen/-ergänzungen wurden mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

B) Information des Beirats

Das Ortsamt Vegesack hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

C) Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1243 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Fritz-Tecklenborg-Straße, Friedrich-Humbert-Straße, Lesumstraße, Grohner Reeperbahn, Auf dem Hülsen, Tauwerkstraße in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlagen zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Senator)

Jürgen Pohlmann
(Vorsitzender)

Begründung zum Bebauungsplan 1243 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Fritz-Tecklenborg-Straße**
- **Friedrich-Humbert-Straße**
- **Lesumstraße**
- **Grohner Reeperbahn**
- **Auf dem Hülsen**
- **Tauwerkstraße**

(Bearbeitungsstand: 31. März 2017)

A Plangebiet

A1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grohn und hat eine Größe von ca. 3,2 ha. Es liegt südlich der Friedrich-Humbert-Straße und grenzt an seiner Südseite an die Tauwerkstraße an. In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Gebiet zwischen dem Betriebsgelände eines Textilunternehmens und der Lesumstraße im Osten. Das Gebiet stellt den geräumten und brachliegenden Teil der historischen Tauwerkfabrik in Grohn dar. Es ist unbebaut und mit Rasen bewachsen.

Im Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet überwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben. Westlich des Plangebiets schließt sich der Gewerbestandort der Firma „Kleine Wolke“ an. Ein vorgelagerter Lärmschutzwall entlang der Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze trennt die Betriebsflächen vom geplanten Neubaugebiet. In der Friedrich-Humbert-Straße bestehen neben der Wohnbebauung auch gewerbliche Nutzungen und Nahversorgungseinrichtungen, wie z. B. eine Bäckerei, eine Fleischerei und ein Supermarkt.

Über die Bushaltestelle „Schönebecker Straße“ ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Hier verkehren drei Buslinien in die Richtungen Bahnhof Vegesack und Bahnhof Burg. Über die Busverbindungen besteht ein Anschluss an die Regionalbahnlinie RS1 mit Anbindung an die Bremer Innenstadt.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt von Norden nach Süden um ca. 30 bis 80 cm ab. Es befindet sich in privatem Eigentum.

Historisch wurde das Gebiet als Reeperbahn genutzt, deren Gründung Ende des 18. Jahrhunderts auf den Reepschläger Claus Hinrich Michelsen zurückgeht. Mit dem Aufstieg der bremischen Seefahrt im 19. Jahrhundert wuchs das zunächst in der Familientradition geführte Unternehmen C. H. Michelsen zu der Aktiengesellschaft „Bremer Tauwerk AG“. Um 1905 beschäftigte der Betrieb ca. 500 Arbeiter und versorgte die Seeschifffahrt und Wirtschaft mit Tauen, Seilen, Garnen und Bindfaden. Von 1937 bis in die frühen Nachkriegsjahre um 1950 entwickelte sich der Grohner Standort zur größten Tauwerkfabrik in Europa. Zu dieser Zeit wurde auch die Vegesacker Heringsflotte mit Netzgarn und Spezialtauwerk aus Grohn versorgt. Seit dem Ende der Sechzigerjahre wurde die Produktion verstärkt auf die Herstellung von Webteppichen und Badtextilien umgestellt und der Markenname „Kleine Wolke“ entwickelt. Seit der Einstellung/Verlagerung der Produktion im Jahr 2003 und dem Abbruch der alten Fabrikgebäude im Jahr 2007 liegt das Gelände brach.

A2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt seit der nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 1243 verabschiedeten Gesamtfortschreibung im Jahr 2015 für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit einem zentral gelegenen Grünstreifen dar. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplans. Die abstrakte Darstellung einer zentralen Grünfläche folgte dem Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens (2012). Ihr soll im Rahmen des integrierten Freiraumkonzepts durch die Festsetzung öffentlicher

und privater Grünfläche sowie Baumpflanzungen entlang der zentralen Erschließungsachse gefolgt werden.

Für das Gebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor, die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich bisher nach den §§ 34 und 35 BauGB.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Anlass der Planung ist die beständige Nachfrage nach Wohnraum in Bremen-Nord, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Zudem ist Anlass der Planung, dass eine ehemals gewerblich genutzte und heute brachliegende Fläche in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Vegesack nachgenutzt werden kann. Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet ist, wurde bereits am 8. November 2012 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1243 mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebiets gefasst.

Die Grundlagen für ein erstes Bebauungskonzept wurden im Jahr 2012 durch ein städtebauliches Gutachterverfahren im Auftrag der Grundstückseigentümergeinschaft geschaffen. Nachdem der mehrjährige Versuch der Vermarktung auf Grundlage des 2012 erarbeiteten städtebaulichen Entwurfs nebst vertraglicher Regelungen nicht erfolgreich verlief, wurde im Jahr 2016 ein neues städtebauliches Konzept erstellt, das nun als Planungskonzeption Grundlage des Bebauungsplans 1243 ist.

Der Bremer Senat hat die Standortentwicklung, über die Bedeutung einer Pilotfläche im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“ hinaus, im Dezember 2015 in das „Sofortprogramm Wohnungsbau“ aufgenommen. Dieser wohnungsbaupolitischen Bedeutung soll mit dem Bebauungsplan 1243 Rechnung getragen werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnmodellen, die sich auf Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau verteilen. Mit Blick auf das „Sofortprogramm Wohnungsbau“ des Bremer Senats ist eine Mindestzahl von 100 bis 110 Wohneinheiten zu erreichen.

Im Rahmen der über einen städtebaulichen Vertrag mit der Investorin zu sichernden sozialen Wohnraumförderung werden mindestens 25 vom Hundert der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entstehenden Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln erstellt und als Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt, davon 20 % für Wohnungsnotfälle. Diese geförderten Wohnungen sollen vorrangig als Mietgeschosswohnungsbau errichtet werden. Die geförderten Wohnungen sollen so im Plangebiet verortet werden, dass die Bildung von stabilen Bewohnerstrukturen begünstigt wird.

Mit der Planung werden weitere Zielsetzungen verfolgt, die zum Teil der Absicherung in einem städtebaulichen Vertrag bedürfen:

- Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung durch Errichtung und Anschluss an ein Blockheizkraftwerk, das die Wohneinheiten mit Nahwärme versorgt und die Errichtung aller Wohngebäude nach dem KfW-55-Effizienzhausstandard ermöglicht.
- Anbindung an das vorhandene Straßennetz ohne Störungen der vorhandenen Strukturen, Herstellung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen sowie Radwegeverbindungen zugunsten der Quartiersvernetzung.
- Bewältigung der Stellplatzanforderungen innerhalb des neuen Quartiers.
- Differenzierte Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung mit dem Ziel der städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Qualitätssicherung in Verbindung mit besonderen Freiraumqualitäten entsprechend der aktuellen Bebauungskonzeption.
- Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Wohnungsbaukonzeption des Bremer Senats sieht vor, die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst brachgefallene oder untergenutzte Flächen für

eine Revitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet stellt eine solche Fläche dar, denn es wird für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr benötigt. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bremen-Nord soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der Bebauungsplan 1243 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet eine Nachnutzung zur gezielten Schaffung von Baurechten an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Die Planung dient im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen, in diesem Fall der Konversion einer Gewerbebrache, die nach erfolgreicher Bodensanierung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen, denn es ist an allen Seiten von Bebauung umfasst.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist auch möglich, weil der Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 2 ha zulässt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Aufgrund der überbaubaren Grundfläche von weniger als 1,2 ha gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind und demnach nicht zu kompensieren. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind gleichwohl zu betrachten und abzuwägen.

C Planinhalt

C1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der nachhaltigen Schaffung von differenzierten Wohnungsangeboten wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das in Teilbereiche (WA 1 bis 7) gegliedert wird. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen auch zu einem Verkehrsaufkommen in den Abendstunden, welches in diesem vergleichsweise kleinen Wohngebiet nicht erwünscht ist. Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils angeboten werden sollen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind unzulässig, um gewerbliche Immissionen im Plangebiet zu vermeiden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für die an die Tauwerkstraße angrenzende Bebauung von 0,35 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit freistehenden Häusern entsprechende Dichte erreicht, die ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität.

Für eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Häuser setzt der Bebauungsplan maximale Trauf- und Firsthöhen fest. So dürfen eine Firsthöhe von 9,5 m und eine Traufhöhe von 6,5 m für die freistehenden Einfamilienhäuser sowie für Doppelhäuser nicht überschritten werden. Für den Bereich der geplanten Reihenhäuser (Hausgruppen) wird eine Firsthöhe von maximal 11,0 m und eine Traufhöhe von maximal 9,5 m festgesetzt. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass Reihenhäuser im Gegensatz zu Einzel- und Doppelhäusern schmaler sind und sich die Wohnfläche über mehrere Geschosse entwickelt. Für die drei im Plangebiet vorgesehenen Mehrfamilienhäuser wird aufgrund der größeren Bebauungsdichte die Firsthöhe auf 13 m und die Traufhöhe auf 10,5 m begrenzt. Mit diesen Maßen können höhere Gebäude mit entsprechend mehr Wohneinheiten realisiert werden.

Die Traufhöhe beschreibt bei Flachdächern die zulässige Gebäudeoberkante. Diese kann durch Staffelgeschosse nach landesrechtlicher Definition bis zur Obergrenze der festgesetzten Firstlinie überschritten werden. Die Trauflinie wird bestimmt durch den Schnittpunkt zwischen Außenwandoberfläche und Dachhaut.

Die zulässige Höhenentwicklung der vorgesehenen Geschosswohnungsbauten soll die wirtschaftliche Umsetzung barrierefreier und in Teilen geförderter Wohnungen sichern.

Ausgangspunkt für die Höhenbegrenzungen ist die Orientierung an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße“ bzw. für das Baugebiet WA 5 die Tauwerkstraße. Die Festsetzung des Bezugspunkts dient einer einheitlichen Höhenbestimmung der baulichen Anlagen von der gleichen Bezugshöhe aus. Die bestehende Höhenlage und Geländetopografie soll soweit wie möglich erhalten werden. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) wird daher durch eine lineare Interpolation der jeweils benachbarten in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkte HP1 bis HP4 bestimmt. Eine Abweichung von den Bezugspunkten um +/- 0,5 m soll insoweit zulässig bleiben, als es im Ergebnis der noch laufenden Erschließungsplanung technisch erforderlich ist, etwa um einen optimalen Abfluss des Niederschlags- und Schmutzwassers sicherzustellen.

Im Bebauungsplan wird zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Diese beträgt 0,6 in den Baugebieten, in denen nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist. Für die Bereiche, in denen Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau errichtet werden soll, ist die GFZ auf maximal 1,2 festgesetzt. Damit kann hier eine größere Bebauungsdichte erzeugt werden. Die GFZ 1,2 liegt im Rahmen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 (BauNVO). Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Wohngebiet in die umgebende Wohnbebauung ein.

C2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Anzahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgrößen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die sich an der städtebaulichen Konzeption orientieren. Die Baugrenzen sind so gewählt worden, dass die Baukörper ausreichend Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen halten, aber für die Bauherren noch ausreichend Möglichkeiten zur Platzierung der Häuser verbleiben. Aus den Baugrenzen ergeben sich die überbaubaren Grundstücksflächen, deren Baufeldtiefen bei den Geschosswohnungsbauten um bis zu rd. 3 m größer sind.

Entlang der südlichen Grenze der Planstraße ist nur die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) zulässig. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption, die entlang der südlichen Seite der Planstraße eine räumliche Fassung der Straße durch eine lineare Bebauungsstruktur vorsieht. Im südlichen Planbereich, entlang der Tauwerkstraße und im Bereich der Wendeanlage zur Straße „Grohner Reeperbahn“ sind nur Einzelhäuser zulässig. Damit wird Bezug auf die Maßstäblichkeit der angrenzenden Wohnbebauung genommen, die ebenfalls durch Einzelhäuser geprägt ist. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind, mit Ausnahme von einem Baufeld, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bebauung nimmt damit ebenfalls Bezug zur baulichen Umgebung. In einem nördlichen Baufeld sollen jedoch auch Reihenhäuser errichtet werden, um auch nördlich der Planstraße verschiedene Wohntypologien anbieten zu können.

Zur Schaffung einer der Umgebung angemessenen Dichte werden neben der Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese betragen für Grundstücke mit Einzelhäusern 460 m² und für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 m² je Doppelhaushälfte. Mit einer Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je freistehendem Einfamilienhaus und je Doppelhaushälfte in den Bau-

gebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird der umgebenden Wohnungsdichte Rechnung getragen. Insbesondere auch zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens wird zudem festgesetzt, dass nur eine Wohneinheit je Einzelhaus einer Hausgruppe zulässig ist.

C3 Erschließung, Verkehrsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine verkehrliche Untersuchung zur Abschätzung der verkehrlichen Folgen durch das neue Wohnquartier für den Bremer Norden erarbeitet (Verkehrs- und Regionalplanung GmbH; Verkehrliche Untersuchung „Grohner Grün“; November 2013). Mit der Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Wohngebiets an die Friedrich-Humbert-Straße sowie der benachbarten Knotenpunkte Friedrich-Humbert-Straße/Fritz-Tecklenborg-Straße/Schönebecker Straße und Friedrich-Humbert-Straße/Lesumstraße/Wilhelm-Boelsche-Straße geprüft. Für die Tauwerkstraße, Floerickestraße, Auf dem Hülsen, Lesumstraße und Fritz-Tecklenborg-Straße wurde der Prognoseverkehr ermittelt und der Stellplatzbedarf prognostiziert.

Im September 2013 erfolgte eine Bestandsaufnahme der verkehrsrelevanten baulichen und verkehrsrechtlichen Gegebenheiten im Nahbereich des geplanten Wohngebiets.

Am 17. September 2013 wurden Verkehrszählungen (6.00 bis 19.00 Uhr) und die Verkehrsbeobachtungen zum ruhenden Verkehr (u. a. durch Parkplatzbelegungen) durchgeführt. Bei den Verkehrszählungen wurden auch Fußgängerinnen/Fußgänger und Radfahrerinnen/Radfahrer erfasst und der Kfz-Verkehr nach Pkw, Motorrad, Lkw 2,8 t bis 3,5 t, Lkw 3,5 t bis 12 t, Lkw > 12 t, Lastzug und Bus unterschieden. Die Leistungsfähigkeit wurde nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ bewertet. Die Verkehrsprognose wurde für den Prognosezeitraum 2030 aufgestellt und mit einer allgemeinen Mobilitätssteigerung von 4,6 % angesetzt. Für den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet wurden 111 Wohneinheiten angenommen.

Dem Ergebnis der verkehrlichen Untersuchungen entsprechend wird das neue Wohngebiet für motorisierten Verkehr ausschließlich von Norden über die Friedrich-Humbert-Straße erschlossen, sodass kein Kfz-Verkehr über die Wohnstraßen (Tauwerkstraße, Grohner Reeperbahn) geführt werden soll. Ein Anschluss an die Friedrich-Humbert-Straße ist laut vorliegendem Verkehrsgutachten möglich, da diese ausreichend leistungsfähig ist. Zum Anschluss an die Friedrich-Humbert-Straße und gegebenenfalls für den Bau des Blockheizkraftwerks müssen eventuell Straßenbäume gefällt werden. Für diesen Fall sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Zur inneren Erschließung des Plangebiets wird eine öffentliche Straße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, die den Anforderungen der Verkehrssicherheit für ein Wohngebiet für Familien mit Kindern entspricht. So soll die Erschließungsstraße als öffentlicher Raum mehr Funktionen als eine reine Erschließungsstraße übernehmen. Die Gliederung des Straßenraums mit Bäumen (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 8.2) trägt zu der Verkehrsberuhigung ebenso bei wie die Anlage einer ausreichenden Anzahl von Besucherstellplätzen, deren Lage in der Ausführungsplanung noch konkretisiert werden soll. Am östlichen Wendehammer anschließend ist zudem ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Zur Vernetzung des Plangebiets mit der Umgebung werden zwei weitere öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. So erfolgt eine Anbindung an die „Tauwerkstraße“ und an die Straße „Grohner Reeperbahn“. Am westlichen Ende wird entlang einer privaten Spielplatzfläche über die Festsetzung einer Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit eine weitere fußläufige Anbindung an die Versorgungsangebote der Friedrich-Humbert-Straße gesichert. Die hierzu notwendigen weiteren Wegeflächen außerhalb des Geltungsbereichs sollen dazu auf Grundlage eines vorgesehenen städtebaulichen Vertrags über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert werden. Für die Erschließung von Baugrundstücken in zweiter Reihe werden private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

C4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestalt des neuen Wohngebiets auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption getroffen.

Für die Baugebiete WA 1 und WA 4 wird bestimmt, dass abweichend von den Regelungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO), Carportanlagen mit mehr als 9 m Länge ohne Einhaltung eines Grenzabstands errichtet werden dürfen. Diese Regelung ist erforderlich, um im Baugebiet WA 1 und WA 4 anstelle einer offenen Stellplatzanlage auch eine Carportanlage errichten zu können, die ansonsten Grenzabstände auslösen würde, die bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts an dieser Stelle nicht zur Verfügung stehen würden. Diese Regelung gilt jedoch nicht entlang der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans. Negative städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die benachbarten Baufelder Abstand zu der festgesetzten Carportanlage einhalten.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern sie Gebäude gemäß BremLBO sind, dürfen in ihrer Summe eine Grundfläche von 10 m² je Grundstück nicht überschreiten. Die Festsetzung dient der Begrenzung der Größe von Nebenanlagen. Über die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen hinaus sind die Stellplatzanlagen nach ortsgesetzlicher Maßgabe zu begrünen.

C5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das Plangebiet eine freiraumplanerische Konzeption (Grünordnungsplan) erarbeitet, deren Inhalte in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. So besteht zentral im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche, die auch die Funktion eines Quartiersplatzes für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übernehmen soll. Die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten zur zeitgerechten Umsetzung des Quartiersplatzes durch den Projektentwickler wird über einen begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Am westlichen Ende des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um die notwendigen Spielraumangebote für Kinder abzusichern. Der Spielplatz soll allen Kindern des Baugebiets zum Spielen dienen, auch wenn er als private Grünfläche festgesetzt ist. Mit dem Spielplatz wird auch der Verpflichtung zur Anlage von Kinderspielflächen nach Maßgaben des ersten Ortsgesetzes der Stadtgemeinde Bremen über Kinderspielflächen für Häuser mit mehr als vier Wohneinheiten entsprochen. Da der Spielplatz direkt an die Betriebsstätte der nördlich gelegenen Bäckerei angrenzt, wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass entlang der Grundstücksgrenze zum Bäckereibetrieb auf gesamter Länge ein 3 m hoher Sichtschutzzaun zu errichten ist. Dieser ist durch eine Bepflanzung flächendeckend dauerhaft zu begrünen. Da der Zaun auf Grenze errichtet werden soll ist in der textlichen Festsetzung ergänzend geregelt, dass die Tiefe der Abstandsfläche für den Sichtschutzzaun 0 H (H = Höhe) beträgt.

Entlang der Planstraße werden im öffentlichen Raum in regelmäßigen Abständen Bäume gepflanzt, die der Durchgrünung des Plangebiets dienen und in ihrer linearen Pflanzordnung eine Reminiszenz an die historische Ausdehnung und Nutzung als Reeperbahn darstellen. Die Baumpflanzungen werden an den beiden Enden der Planstraße in Richtung Spielplatz bzw. Grohner Reeperbahn fortgesetzt. An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung der Bäume ist jeweils eine Felsenbirne mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen 1 m über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

An dem festgesetzten Anpflanzstandort an der Lesumstraße ist eine großkronige Eiche (Quercus) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm,

gemessen 1 m über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Die Pflanzung stellt eine Ersatzpflanzung für eine Kastanie dar, die an dieser Stelle nicht mehr dauerhaft erhalten werden konnte. Bei der Anpflanzung der Eiche kann von dem festgesetzten Standort um 3 m abgewichen werden, um mehr Flexibilität für die Grundstücksgestaltung zu erhalten.

In den beiden Verkehrswendeanlagen können auch mehrere Bäume gepflanzt werden. Zur weiteren Begrünung und Gliederung des Straßenraums sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen mindestens sechs Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Als Baumart ist ebenfalls eine Felsenbirne zu pflanzen, sodass ein einheitliches Bild an Bepflanzungen im Straßenraum entsteht, dass insbesondere im Frühling bei der Baumblüte zur Geltung kommt. Auf Grundlage des Bremer Stellplatzortsgesetzes erfolgen weitere Baumpflanzungen, die der Gliederung und der Begrünung der Stellplatzanlagen dienen.

Die Grünordnungsplanung sieht vor, dass die im Straßenraum festgesetzten Baumpflanzungen durch die Anpflanzung von Rotbuchenhecken auf privatem Grund in den Vorgartenzonen ergänzt werden. Hierdurch entstehen Vorgartenzonen mit gleichen Heckenstrukturen, die zu einem homogenen Ortsbild beitragen und den öffentlichen Straßenraum aufwerten. Die Hecken sind mit einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Ergänzend sind entlang öffentlicher Fuß- und Radwege auf ganzer Länge ebenfalls Rotbuchenhecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Diese Maßnahme dient ebenfalls der Durchgrünung des Plangebiets sowie der räumlichen Fassung der Fuß- und Radwege.

Die vorgenannten Grünordnungsmaßnahmen werden durch weitere gestalterische Vorgaben auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung ergänzt. Einfriedungen entlang der sonstigen privaten Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie privater Erschließungswege sind nur als Rotbuchenhecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m gartenseitig zulässig. Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden. Auf der Spielplatzfläche sind auch Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig, um hier eine Abgrenzung zu der angrenzenden Wohnbebauung zu ermöglichen. Des Weiteren sind offene Stellplatzanlagen sowie Carportanlagen der Reihenhäuser entlang öffentlicher Verkehrsflächen durch Rotbuchenhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m einzufrieden. Alle vorgenannten Höhenmaße für die Einfriedungen beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche und sollen über die festgesetzte Obergrenze auch die soziale Kontrolle und damit kriminalpräventive Funktionen ermöglichen. Die Carportanlagen der Reihenhäuser sind aus gestalterischen Gründen gegenüber angrenzenden privaten Flächen zu begrünen. Ebenso sind aus Gründen der Ortsgestaltung von öffentlichen Flächen aus sichtbare Aufstellplätze von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren, sofern ein Sichtschutz nicht durch die Einfriedungen gegeben ist.

Im Plangebiet wird ein nach Bremer Baumschutzverordnung geschützter Baum zur Erhaltung festgesetzt. Sollte dieser abgängig sein, ist als Ersatzpflanzung ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung kann bis zu 3 m vom Ursprungsstandort abweichen, um mehr Flexibilität bei der Auswahl eines geeigneten Baumstandorts zu erhalten. Da im Plangebiet aufgrund der städtebaulichen Konzeption ein Obstbaum am Rand des Baufelds WA 3 sowie ein

Ahornbaum im Baufeld WA 5 nicht erhalten werden können, sind zusätzlich zu den weiteren Anpflanzungen als Ersatzpflanzungen sechs standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen 1 m über der Erdoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die beiden genannten Bäume fallen unter die Bremer Baumschutzverordnung. Die Ersatzpflanzungen dienen somit dem Ausgleich nach Baumschutzverordnung.

C6 Klimaschutz und Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung des allgemeinen Klimaschutzes entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet die Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung vorgesehen.

Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks geplant. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ fest. Das eingeschossige Blockheizkraftwerk dient der Erzeugung von Nahwärme. Über ein privates unterirdisches Leitungssystem werden alle Häuser des Plangebiets angebunden und mit Nahwärme versorgt. Ein entsprechender Anschlusszwang wird im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart und privatrechtlich mit dem Verkauf der Grundstücke sichergestellt. Alle Grundstückseigentümer erwerben Anteile am Leitungsnetz. Der Betrieb des Blockheizkraftwerks wird über einen Contractingvertrag zur alternativen Energiebewirtschaftung sichergestellt. Der Contractor sorgt für eine fachgerechte Planung und Ausführung der Anlage und ist für deren Wartung und Instandhaltung verantwortlich. Mit dem Anschluss erreichen alle Häuser den KfW-55-Effizienzhausstandard.

Ergänzend zu dem oben genannten Konzept der Klimaschutzsiedlung setzt der Bebauungsplan fest, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen der Hauptgebäude so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Somit werden auch die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von solarer Energie geschaffen.

C7 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 BremLBO)

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbilds enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen. Mit ihnen sollen bestimmte Ordnungsprinzipien in dem neuen Wohngebiet hervorgehoben und der Charakter des Gebiets unterstrichen werden. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile, die Dachgestaltung, auf Einfriedungen und Baumpflanzungen sowie die Aufbewahrung der Müllbehälter.

Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), grauem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 7023, 7026, 7030, 7038) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden. Der Hinweis auf die RAL-Farben dient lediglich der Verdeutlichung.

Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- oder Pultdächer zulässig. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf dabei je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Bei Doppelhäusern gilt dies je Doppelhaushälfte, bei Reihenhäusern je Reihnhaus. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1 m entfernt bleiben. Dachaufbauten müssen vom Ortgang und von der Dachkante mindestens 1,5 m Abstand halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachüberstände sind auf maximal 75 cm begrenzt. Zwerchgiebel sind abweichend von der zulässigen Traufhöhe bis zu einer Breite von einem Drittel der jeweiligen Firstlänge zulässig, soweit sie unter der Firsthöhe einbinden.

C8 Entwässerung

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt über ein Trennsystem mit Kanälen für das Schmutzwasser und für das Niederschlagswasser. Die für die Entsorgung notwendigen Kanalanlagen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt. Bei der Herstellung der öffentlichen Kanalanlagen werden die Ausbaustandards des Umweltbetriebs Bremen und von hanseWasser für öffentliche Kanalanlagen der Hansestadt Bremen eingehalten, dies wird vertraglich gesichert.

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers stehen zwei vorhandene Kanalvorfluter zur Verfügung. Beide vorhandenen Schmutzwasserkanalsysteme sind hydraulisch ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutzwasser aus der neuen Erschließung aufzunehmen.

Gemäß Abstimmung mit hanseWasser ist für die Regenwasserbeseitigung eine Einleitung mit je maximal 20 l/sec an zwei bestehenden Schächten in das vorhandene Regenwasserkanalsystem zu berücksichtigen. Für die hydraulische Bemessung aller Kanalanlagen gilt ein Bemessungsregen der Häufigkeit $n = 0,2$. Zudem ist die Überflutungssicherheit des Systems nach DIN EN 752 für eine Häufigkeit $n = 0,05$ sicherzustellen. In Anrechnung der versiegelten Fläche des Plangebiets ist eine Regenrückhaltung erforderlich, die unterirdisch über einen Stauraumkanal aus Beton vorerfolgt. Im Bereich der Übergabepunkte werden Drosselschachtbauwerke vorgesehen, sodass das anfallende Regenwasser ordnungsgemäß abgeleitet werden kann. Die Herstellung wird vertraglich gesichert.

Das auf den unbefestigten Flächen anfallende Regenwasser wird versickert. Dachflächen sowie befestigte Pflasterflächen der Grundstücke werden an die Kanalisation angeschlossen, da eine Versickerung von Regenwasser aufgrund von anstehenden Schluffen in bis zu rd. 1,5 m Tiefe nicht möglich ist.

C9 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen aus der Friedrich-Humbert-Straße sowie aus der Lesumstraße ein. Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist durch das Bremer Ingenieurbüro Peter Gerlach im August 2016 eine fachtechnische Stellungnahme mit schallimmissionstechnischen Untersuchungen erarbeitet worden. Im Ergebnis sind für den geplanten Geschosswohnungsbau im Baufeld WA 3 sowie das geplante Haus im Baufeld WA 7 passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

In der Untersuchung wurden alle Belastungen im Planbereich ohne die Abschirmwirkung der vorhandenen Gebäude (z. B. entlang der Friedrich-Humbert-Straße) ermittelt, da die bestehenden Gebäude nicht im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Plangebiet gesichert sind. Alternativ wurde die Belastung im Planbereich mit der Abschirm- und Reflexionswirkung der vorhandenen Fremdgebäude berechnet. Die so ermittelten Belastungen lagen im gesamten Planbereich immer 0 bis 4 dB(A) unter den Belastungen bei freier Schallausbreitung. Daher stellt die für die Bewertung herangezogene Berechnung mit freier Schallausbreitung den ungünstigsten Fall für das Plangebiet dar.

Der schalltechnischen Untersuchung sind die Verkehrsmengen auf den beurteilungsrelevanten Straßen Friedrich-Humbert-Straße und Lesumstraße zugrunde gelegt worden.

Die sehr geringen Verkehrsmengen auf der Tauwerkstraße von weniger als 100 Kfz/Tag haben keinen beurteilungsrelevanten Einfluss auf die Lärmbelastungen im Planbereich. Die Fritz-Tecklenborg-Straße ist zwar mit 1 065 Kfz je Tag mit 5 % Schwerverkehrsanteil angegeben, liegt jedoch ca. 30 m von den westlichsten Gebäuden im Planbereich entfernt und wird zudem durch die vorhandenen, mehrgeschossigen Gebäude des Betriebs „Kleine Wolke“ und dem dort vorhandenen rd. 5 m hohen Erdwall fast vollständig zum Plangebiet abgeschirmt, sodass der Einfluss der Verkehrsbewegungen daraus im Plangebiet praktisch nicht relevant ist und somit vernachlässigt werden kann.

Gemäß den Verkehrsmengenangaben des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen und auf Basis der Angaben in der RLS 90 (entspricht den Angaben in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) wurden für die relevanten Straßen folgende Ansätze in den Berechnungen berücksichtigt:

- Friedrich-Humbert-Straße: Tag/Nacht 152/28 Kfz/h mit 7 % Schwerverkehr,
- Lesumstraße: Tag/Nacht 22/vier Kfz/h mit 30 % Schwerverkehr.

Die Friedrich-Humbert-Straße wurde mit 50 km/h Fahrgeschwindigkeit, die Lesumstraße mit 30 km/h entsprechend den derzeit vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzungen berücksichtigt. Ampelkreuzungen an den genannten Straßen sind in dem hier relevanten Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden, sodass kein Ampelzuschlag zu berücksichtigen ist. Die Bebauung entlang der Straßen ist als „offene Bauweise“ einzustufen, sodass auch dafür kein Zuschlag angesetzt wurde.

Im Ergebnis der Verkehrslärberechnung wurde ermittelt, dass für die wesentlichen Teile des Planbereichs – unabhängig von der Höhenlage der schützenswerten Nutzungen – eine mittlere Tagesbelastung von bis zu 55 dB(A) besteht. Lediglich im Bereich des WA 3 und WA 7 ergeben sich Tagesbelastungen von über 55 dB(A) bis zu 60 dB(A). Dementsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Wohnnutzungen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Nachts stellt sich die Situation so dar, dass die wesentlichen Flächen des Planbereichs mit einem geringen Lärmpegel von bis zu 45 dB(A) belastet sind. Höhere Belastungen bestehen auch hier für die geplanten Wohngebäude im WA 3 und WA 7. So ist in dem WA 7 nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von > 45 bis 50 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

In dem WA 3 ist nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von > 50 bis 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

In Bezug auf die Außenwohnbereiche ist für die wesentlichen Planbereiche eine Belastung von unter 55 dB(A) ermittelt worden. Lediglich im WA 3 und WA 7 ist, bedingt durch die Nähe zur Friedrich-Humbert-Straße bzw. zur Lesumstraße, am Tag mit einer mittleren Lärmbelastung von mehr als 55 dB(A) zu rechnen. Hier sollten die intensiv genutzten Außenbereiche an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, was gemäß der städtebaulichen Konzeption und festgesetzten offenen Bauweise möglich ist. Anderenfalls sind die Außenbereiche durch aktive Maßnahmen entsprechend zu schützen. Der Bebauungsplan setzt hier fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 7 für hausnahe Freibereiche (beispielsweise Terrassen, Balkone) durch bauliche Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan hat im Einzelfall zu erfolgen, sodass hieraus gegebenenfalls notwendige Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können.

Mit der Festsetzung der oben genannten passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Aktive Schutzmaßnahmen sind daher nicht notwendig und wären aufgrund der integrierten Lage des Plangebiets mit umgebender Wohnbebauung städtebaulich auch nicht verträglich.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden ebenfalls Schallimmissionen aus gewerblichen Nutzungen ermittelt. So befinden sich im näheren Umfeld des Plangebiets zwei Betriebe, deren Geräuschemissionen sich auf das Plangebiet auswirken können. Dabei handelt es sich um einen Handelsbetrieb in der Fritz-Tecklenborg-Straße sowie um eine Bäckerei in der Friedrich-Humbert-Straße 106a.

Der Handelsbetrieb besteht zu wesentlichen Teilen aus einem großen Verwaltungsgebäude entlang der Fritz-Tecklenborg-Straße westlich des Plangebiets und einer Lagerhalle südlich der Tauwerkstraße angrenzend an die Fritz-Tecklenborg-Straße. Östlich dieser Halle wird gelegentlich Ware verladen, ausschließlich in der Tageszeit von 6.00 bis 20.00 Uhr. Werden die Geräuschemissionen aus dem Ladebetrieb und den zugehörigen Verkehrsbewegungen der Lkw auf die Tageszeit verteilt, so verbleibt nur eine geringe, mittlere Geräuschemission am Tag, auch unter Berücksichtigung eines Ruhezeitenzuschlags. Aus diesen mittleren Emissionen ergeben sich im südwestlichen Bereich des Plangebiets Belastungen, die deutlich unterhalb der zulässigen Tagesbelastungen von 55 dB(A) liegen. Die Geräuschemissionen aus dem Handelsbetrieb sind für den Planbereich nicht beurteilungsrelevant, da die daraus zu erwartenden Belastungen weit unterhalb der zulässigen Tagesbelastungen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) liegen.

Die Geräuschemissionen der Bäckerei wurden eingehender untersucht, da dieser Betrieb auch in der Nachtzeit produziert. Im Rahmen der örtlichen Untersuchungen und den Abstimmungen mit dem Betreiber der Bäckerei wurde festgestellt, dass die derzeitige Nutzung der Bäckerei zu einer eindeutigen Überschreitung der zulässigen Nachtwerte gemäß TA Lärm (40 dB[A], Spitzenpegel 60 B[A]) an den nächstgelegenen Wohngebäuden im Plangebiet führen. Aufgrund dieser Situation wurde das nächstgelegene Baufenster im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung des Bebauungsplans weiter abgerückt. Zur Lärmreduzierung hat auch der Betreiber bereits Maßnahmen zur Minderung der Belastungen im Plangebiet umgesetzt. Diese umfassen eine Verlagerung der Warenauslieferung von der Gebäudeost- auf die Gebäudewestseite und Beladung der Lieferfahrzeuge innerhalb des geschlossenen Gebäudes. Es sind vom Betreiber der Bäckerei weitere Maßnahmen zum Schallschutz vorgesehen, mit denen an den nächstgelegenen Wohngebäuden im Plangebiet keine Überschreitung der zulässigen Immissionspegel (Mittelwert und Spitzenpegel) zu erwarten sind.

Die weiteren Maßnahmen umfassen u. a. den Umbau der Kühlanlagen auf eine zentrale Bedarfsteuerung, die Umsetzung der bisher an der Gebäudesüdseite zum Plangebiet gelegenen Rückkühler auf die Gebäudewestseite sowie der Abbruch des Lagerschuppens an der südlichen Grundstücksgrenze mit Verlagerung der dort bisher abgestellten Materialien (Backbleche etc.) in das Hauptbetriebsgebäude. Werden die beschriebenen Maßnahmen durchgeführt, so besteht aus schallimmissionstechnischer Sicht keine gravierende Konfliktslage zwischen der Bäckerei und der geplanten Wohnnutzung. Der Projektentwickler des Plangebiets hat sich bereiterklärt, über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag an der Finanzierung der Maßnahmen zur Erreichung eines aktuellen Stands der Technik mitzuwirken. Die zulässigen Immissionspegel an den Wohnnutzungen im Plangebiet werden dann nicht überschritten.

Dem Ausgleich der Belange des Bäckereibetriebs mit der angestrebten Wohnungsbebauung liegt dabei der Gedanke eines wechselseitigen Austauschverhältnisses zugrunde, wodurch eine Lösung letztlich durch das Gebot der Rücksichtnahme im Planvollzug erfolgt. Das Baurecht ist im WA 1 beschränkt durch das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO. Solange der Bäckereibetrieb erheblich emittiert, wäre eine Wohnbebauung so starken Immissionen ausgesetzt, dass ihre Zulässigkeit am Gebot der Rücksichtnahme scheitern würde. Sobald der Bäckereibetrieb seine Emissionen zurückfährt und dies gegebenenfalls durch Baulasten etc. gesichert wird, besteht der Konflikt nicht mehr und das Gebot der Rücksichtnahme steht der Zulässigkeit der Wohnbebauung im WA 1 nicht mehr entgegen. Sobald dort zulässiger Wohnbau verwirklicht worden ist, hat der Bäckereibetrieb seinerseits Rücksicht auf die nun vorhandene Wohnnutzung zu

nehmen. Eine Konfliktlösung über bedingte Festsetzungen ist aufgrund der größeren Offenheit der dargestellten Herangehensweise für zukünftige Entwicklungen nicht sinnvoll. Gegebenenfalls sind auch vertragliche Regelungen zu treffen.

Elektromagnetische Immissionen

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks fest. Bei dem Betrieb ist darauf zu achten, dass die Belastung mit niederfrequenten magnetischen Feldern in Daueraufenthaltsbereichen, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, grundsätzlich minimiert und eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von 0,3 µT nicht überschritten werden soll (vergleiche „Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben“ der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz, 12. Mai 2016).

C10 Altlasten

Die Kleine Wolke Textilgesellschaft hat in 2006 den Abbruch der Produktionsanlagen auf ihrem Grundstück im Plangebiet beantragt. Diese Abbruchgenehmigung wurde mit Auflagen erteilt. Insbesondere wurde gefordert, dass der Abbruch durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz begleitet wird, um gegebenenfalls noch vorhandene Verunreinigungen im Boden und Untergrund zu erkennen und zu sanieren. Das Büro Krauss & Partner wurde seitens des Eigentümers beauftragt, den Abbruch zu begleiten. Dabei wurden einige Verunreinigungen des Bodens und des Untergrunds entdeckt und ausweislich des Abschlussgutachtens von Krauss & Partner auch saniert.

Aufgrund einer Änderung der Bewertungsmaßstäbe (Pfad Boden-Mensch) für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und hier insbesondere für Benzo(a)pyren (BaP) als Leitsubstanz gelten ab dem 14. Dezember 2016 im Land Bremen neue Prüfwerte. Für Kinderspielflächen gilt nun 0,5 mg/kg BaP und für Wohngebiete der Prüfwert 1,0 BaP mg/kg.

Eine Überprüfung der Analysenwerte aus dem Jahren 2006 und 2007 hat gezeigt, dass diese häufig die neuen Prüfwerte für Kinderspielflächen bzw. Wohnen überschreiten. Daraufhin wurde eine erneute Untersuchung des Bebauungsplangebiets veranlasst („PAK-Untersuchung – TAU Wohnbebauung Tauwerksquartier – Bebauungsplan 1243 in Bremen-Vegesack“, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, März 2017), die insbesondere die Belastungssituation noch einmal genauer ermitteln und eine Neubewertung vornehmen sollte.

Der Gutachter kommt unter Berücksichtigung der Resorptionsverfügbarkeit der PAK's zu dem Schluss, dass auf sechs Teilflächen des Bebauungsplangebiets die relevanten neuen Prüfwerte für Benzo(a)pyren überschritten sind. Auf eine Kennzeichnung und Festsetzung der betroffenen Teilflächen kann aber verzichtet werden, da die Sanierung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet künstliche Auffüllungen vorhanden sind, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Schlacke) enthalten können. Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein kleinräumiger Bodenkontaminationen in tieferen Auffüllungshorizonten nicht völlig ausgeschlossen werden. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieser gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.

C11 Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben. Auch andere Hinweise legen eine solche Vermutung nicht nahe. Nach den bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht immer auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Me-

tallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen – ZTD 14 – Kampfmittelräumdienst unter der Telefonnummer 0421/362-12232 oder 362-12281 zu benachrichtigen.

Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreichen des Kampfmittelräumdienstes unter den vorgenannten Telefonnummern ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen.

C12 Archäologische Bodenfundstellen

Im Plangebiet ist ein Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen möglich. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

C13 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt – zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die oben genannten Belange sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 1243 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben oben genannter relevanten Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und abgewogen worden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20 000 m² aufgestellt wird, findet keine Anwendung der Eingriffsregelung zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebiets von Bremen im Ortsteil Grohn und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung und im Westen von einem Lärmschutzwall mit einem dahinterliegenden Gewerbebetrieb umgeben, sodass es aufgrund dieser umgebenden Bebauung nur sehr geringe Funktionen für das Landschaftsbild hat. Eine Erholungsfunktion hat das Gebiet nicht, zumal es bislang, abgesehen von einer temporären Zwischennutzung, auch nicht öffentlich zugänglich ist. Im Gebiet wurde eine vollständige Bodensanierung durchgeführt. Es ist jetzt durch Rasenflächen geprägt, sodass das Gebiet nur sehr geringe Funktionen für Natur und Landschaft hat. Auswirkungen auf das Lokalklima durch die Entwicklung eines Wohngebiets sind in einem nur unerheblichen Umfang zu erwarten.

Geologisch befindet sich das Plangebiet auf der hohen Geest von Bremen. Der natürliche Aufbau stellt sich – durch die beschriebenen Schichten der Bohrungen – wie folgt dar:

Unter einem ca. 1,5 m bis 2 m mächtigen sandigen Podsolboden (davon oberste Lage „Mutterboden“, darunter Fein- bis Mittelsande) lagern in unterschiedlicher Mächtigkeit und Schichtung Schluffe und Tone, die dem saalenzeitlichen Geschiebelehmkomplex zugerechnet werden. Darunter folgen Mittel- bis Feinsande, die den oberen Grundwasserleiter darstellen.

Unter diesen Sanden folgen ab ca. - 5 m NN (Normalnull) mächtige Feinsande, Schluffe und Tone der Lauenburger Schichten. Die marinen tonig-schluffigen Serien des Tertiärs treten ab - 50 mNN auf.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1980/2015) ergaben Grundwas-

serstände um etwa 0,5 mNN (entsprechend um 20,5 m unter Gelände); Höchststände sind bei 1 mNN (entsprechend um 20 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Südwesten.

Gesetzlich geschützte Biotope sowie auch Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht. Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht im Plangebiet versickert, wird über eine unterirdische Regenrückhaltung in Stauraumkanälen gesammelt und gedrosselt in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Die Bebauung wird sich in ihrem Nahbereich auf den Boden und das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) auswirken. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bis zum Jahr 2007 gewerblich genutzt wurde und im Rahmen einer umfassenden Bodensanierung belastete Böden durch Auskoffnung und Auffüllung unbedenklicher Böden saniert wurde (vergleiche Kapitel C10 „Altlasten“). Insofern ist es gegenüber der vorherigen Nutzung zu einer Bodenaufwertung gekommen.

Im Plangebiet bestehen künstliche Auffüllungen, sodass der Boden auch vereinzelt schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Schlacke) enthalten kann. Innerhalb von sechs Teilflächen wurden die relevanten Prüfwerte für Benzo(a)pyren überschritten. Vor diesem Hintergrund wurde über einen städtebaulichen Vertrag mit der Projektentwicklerin eine Sanierung des Bodens vereinbart. Damit können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

In dem rd. 3,2 ha großen Plangebiet besteht nur ein geringer Baumbestand von fünf Bäumen und einer kleinen Gehölzgruppe, die sich aus jüngeren Buchen und Birken zusammensetzt (die Bäume sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Angabe der Baumart und der Stammumfänge dargestellt). Der Baumbestand ist an den Rändern zu verorten und kann daher in Teilen erhalten werden. Ein Altbaum wird zur Erhaltung festgesetzt. Mit der Anpflanzung von mindestens 45 Laubbäumen im Plangebiet sowie von Buchenhecken erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes, die auch der Fauna zugutekommt.

In Bezug auf den Artenschutz erfolgte am 7. Februar 2017 durch das Büro Ökologis GmbH eine einmalige faunistische Intensivkontrolle. Dabei wurde festgestellt, dass das gesamte Gelände einschließlich der noch bestehenden Einzelgehölze bzw. Bäume keine erkennbare Bedeutung als Lebensraum für Quartierfledermäuse, höhlenbrütende Vögel oder andere Tierarten, die gemäß Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) einen strengen Schutz genießen oder eine europäische Relevanz haben (Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [FFH] oder des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie). An den zu beseitigenden Bäumen/Gehölzen ist in der Vogelbrutsaison, d. h. in der Zeit ab Anfang April bis ca. August in Einzelfällen dennoch mit Brutstätten einiger weiter verbreiteter Garten- bzw. Heckenvögel zu rechnen, die zwar nicht auf der Roten Liste stehen, aber gemäß BNatSchG besonders geschützt sind. Bei Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen, die im Zeitraum vom 1. März bis 30. September vorgenommen werden, kann sich insofern ein artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestand gemäß § 44 BNatSchG ergeben. Derartige Maßnahmen unterliegen ferner dem sogenannten Sommerfällverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG. Sofern das Sommerfällverbot (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) und das Zugriffsverbot (§ 44 BNatSchG) in Bezug auf Lebensstätten, die während der Fortpflanzungsperioden als unantastbar gelten, eingehalten werden, kann dem Bauvorhaben aus faunistischer Sicht eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit bescheinigt werden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erfolgen in geringem Maß durch Schallimmissionen (vergleiche Kapitel C9 „Immissionsschutz“). Mit der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen können im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Im Hinblick auf das Nebeneinander von Blockheizkraftwerk und Wohnbebauung stellt der städtebauliche Vertrag, gegebenenfalls auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Verträglichkeit sicher.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde für das neue Wohngebiet ein eigenständiges Konzept zur Energie- und Wärmeversorgung entwickelt, dessen Umsetzung vertraglich und grundbuchlich gesichert wird. So gibt

es ein Blockheizkraftwerk, an das alle neuen Häuser des Plangebiets über ein gemeinsames Nahwärmenetz angebunden werden. Durch diese Maßnahmen erreichen alle Häuser den KfW-55-Energieeffizienzhausstandard. Das geplante Neubaugebiet ist somit als Klimaschutzsiedlung zu bezeichnen. Über einen Contractingvertrag wird die alternative Energiebewirtschaftung sichergestellt. Der Contractor ist zuständig für den BHKW-Betrieb, das Leitungsnetz geht in das gemeinsame Eigentum aller neuen Bewohnerinnen und Bewohner über. Die Statik der Gebäudedächer ist zudem so auszuführen, dass jedes Hauptgebäude auch Anlagen zur Nutzung solarer Energien aufnehmen kann.

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht in relevantem Umfang betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

a) Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereichs ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen 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, über die die Stadtbürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen mit der Realisierung des Bebauungsplans 1243 ansonsten keine unmittelbaren Kosten. Diese Kosten werden vom Projektentwickler getragen. Mit Überlassung der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen geht die Baulast auf die Stadt über und erzeugt Unterhaltungskosten. Art und Maß sind mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

b) Genderprüfung

Die Errichtung des Neubaugebiets richtet sich in seiner typologischen Mischung gleichermaßen an Frauen und Männer. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebiets begünstigt die Bildung von Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

Städtebauliche Konzeption (informativ)



