

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 7. Januar 2020**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 138
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes am Osterholzer Marktplatz
zwischen Walliser Straße, Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Schweizer Eck“ und
Tessiner Straße in Bremen-Osterholz
(Bearbeitungsstand: 30.09.2019)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 138 (Bearbeitungsstand: 30.09.2019) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 28. November 2019 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 zu beschließen.

Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 138 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes in Bremen-Osterholz zwischen Walliser Straße, Tessiner Straße und dem Marktplatz Osterholz (Bearbeitungsstand: 30.09.2019)

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 (Bearbeitungsstand: 30.09.2019) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung am 21.02.2019 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 138 gemäß § 13 a BauGB gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 28. Februar 2019 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 ist am 15.11.2018 vom Ortsamt Bremen-Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen der Planungsziele haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 138 sind die betroffenen Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt worden. Das Ergebnis der Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 21.02.2019 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 11.03.2019 bis 11.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat

Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

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

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung
- 5.1 Die Handelskammer Bremen - IHK für Bremen und Bremerhaven hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 10.04.2019 Folgendes mitgeteilt:

„Die Handelskammer Bremen - IHK für Bremen und Bremerhaven lehnt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 in seiner vorliegenden Entwurfsfassung ab.

Aus unserer Sicht ist es durchaus geboten, das Quartier rund um die ehemalige Wendeschleife Züricher Straße durch eine zentrale und die Platzränder fassende Baumaßnahme städtebaulich aufzuwerten. Zum so genannten Schweizer Foyer liegt bereits ein Jury-Beschluss des Dialogischen Gutachterverfahrens "Zukunft Zentrum Osterholz" aus dem Jahre 2012 vor, der von unseren gewerbetreibenden Mitgliedsunternehmen vor Ort auch mitgetragen würde, soweit es mit Blick auf den ruhenden Verkehr nicht zu einer Mehrbelastung kommt.

Offensichtlich jedoch bezieht sich die vorliegende Planung nicht auf die Ergebnisse der Bürgerworkshops. Sie stellt in ihren baulichen Ausmaßen vielmehr einen deutlich höheren und umfänglicheren Gebäudekomplex dar, der in den seinerzeitigen Workshops eine entschiedene Ablehnung erfahren hatte. Wir erkennen in diesem Hochhaus keinen positiven Beitrag zur Aufwertung des Stadtteils. Es fügt sich weder optisch in sein unmittelbares Umfeld, noch in die bauliche Gestaltung des Ortsteils Ellenerbrok-Schevemoor ein.

Die Eigentümer der angrenzenden Einfamilienhäuser sehen durch den Bau eines Hochhauses ihre Nachbarschaftsrechte verletzt. Durch den Bau eines Hochhauses unmittelbar vor ihren Grundstücken verlieren diese durch dauerhafte Beschattung nachhaltig an Wert.

Das Stadtteilzentrum Osterholz verfügt gemäß kommunalem Zentren- und Nahversorgungskonzept über eine Verkaufsfläche von rund 6.000 m² - und nicht (wie in der Begründung aufgeführt) über eine Verkaufsfläche von 8.000 m². Gemäß Zentrenkonzept besteht kein weiterer nachfrageorientierter Entwicklungsbedarf. Im Neubau geplante Angebote wie Bäckerei und Café existieren bereits im Stadtteilzentrum Osterholz in mehr als ausreichendem Maße.

Uns beschäftigt die Frage, warum der Planentwurf so deutlich vom Entwurf zum Schweizer Foyer aus 2012 abweicht, warum die Raumnutzung erheblich erweitert wurde, warum kein Spielplatz angelegt werden muss und wieso die Stellplatzfrage so offensichtlich zu Gunsten der GEWOBA beantwortet wurde.

Zum Nachteil der Anwohnerschaft und der anliegenden Gewerbebetriebe verzichtet die Stadt ohne überzeugende Begründung auf insgesamt 37 Parkplätze. Jedoch ist der Parkraum heute schon begrenzt und führt immer wieder zu erheblichen Engpässen. Die Annahme, dass im Radius von 200 m Parkraum zur Verfügung steht, entspricht nicht der Realität. Der Einzelhandel hat die vorhandenen Parkflächen im Baugenehmigungsverfahren schaffen müssen. Mietvertraglich müssen diese Plätze für die aktiven

Unternehmen ständig verfügbar sein. Die Eigentümer der Einzelhandelsflächen sind gehalten, Fremdparker durch ständige Kontrollen, Schranken oder andere geeignete Maßnahmen von den Kundenparkplätzen fernzuhalten.

Die Frage der Stellplätze ist für uns zentral. Investoren und Bauherren in Bremen müssen sich darauf verlassen können, dass Projekte mit gleichen Rahmenbedingungen ausgestattet sind und Antragsteller gleichbehandelt werden. Wir können auf eine Vielzahl von Vorhaben verweisen, wo die Frage der Stellplatzschaffung äußerst rigide beurteilt wurde und zu erheblichen Verzögerungen bzw. gar zu Projektabbrüchen geführt hat. Dass nun im vorliegenden Fall so deutlich auf die unseres Erachtens eigentlich erforderlichen Stellplätze verzichtet wird, erschließt sich uns nicht ansatzweise.“

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die vorliegende Planung bezieht sich auf die Ergebnisse des „dialogorientierten Gutachterverfahrens“ aus dem Jahr 2012, dessen Ziel darin bestand, Ideen zu einem lebendigen Stadtplatz im Zentrum von Osterholz zu entwickeln. Die beteiligten Büros sollten für das Gebäude auf dem städtischen Platz mit den im Verfahren angenommenen Nutzungen sowie für die angrenzenden Freiräume Gestaltungsvorschläge entwickeln.

Im Laufe der Konkretisierung der Planung in den letzten vier Jahren haben sich die Nutzungsanforderungen an das Gebäude durch einen merklichen Anstieg der Nachfrage nach öffentlichen und sozialen Nutzungen im Stadtteilzentrum verändert. Durch die mittlerweile gestiegenen Anforderungen bezüglich der Nutzungsmischung und der Unterbringung öffentlicher Einrichtungen (neben Einzelhandel/Gastronomie auch Ortsamt und Quartiersmanagement, Kita, soziale Einrichtungen und Wohnungen) haben sich die Flächenanforderungen und damit auch das Nutzungskonzept verändert. Das geplante Gebäude nimmt die Kubatur und grundsätzliche Gestaltung des prämierten Entwurfs auf und passt diese an die geänderten Nutzungsanforderungen an. Das Gebäude ist nun überwiegend fünfgeschossig. Dabei werden die beiden unteren Geschosse zum Platz hin zu einem Luftgeschoss zusammengefasst.

Nur rund 25 % der Grundfläche des geplanten Gebäudes bildet einen städtebaulichen Hochpunkt mit acht Geschossen aus, wobei auch hier das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss zu einem Luftgeschoss zusammengefasst werden. Durch diese zweigeschossigen Lufträume von über fünf Metern auf der dem Platz zugewandten Seite entstehen hohe, einladende und qualitätvolle Räume, die zum Verweilen einladen und das Stadtteilzentrum städtebaulich aufwerten. Bei dem Hochpunkt handelt es sich nicht um ein gemäß § 2 Abs. 4 Bremische Landesbauordnung definiertes „Hochhaus“, da für die Einstufung als Hochhaus die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, maßgeblich ist. Diese liegt hier 21,73 m über der Geländeoberfläche. Eine Absicherung der Gebäudehöhe erfolgt über den Durchführungsvertrag. Der Hochpunkt dient der Markierung des Stadtteilzentrums Osterholz und trägt daher auch zur städtebaulichen Aufwertung des Stadtteils dar.

Der überwiegend fünfgeschossige Gebäudekörper fügt sich gut in den Ortsteil Ellenerbrok-Schevemoor ein, der in seinem zentralen Bereich rund um das Stadtteilzentrum (Züricher Str., westliche Tessiner Str., Zermatter Str., St. Gotthard Str.) weitgehend durch vier- bis fünfgeschossige Zeilenbebauung geprägt ist. Im nordöstlichen Bereich springt der Gebäudekörper auf eine Höhe von 13,51 m zurück, um dort einen Übergang zur angrenzenden Reihenhausbebauung herzustellen.

Nachbarschaftliche Rechte in Bezug auf Mindestabstände von Bebauung finden Ihre Ausprägung in den in der Bremischen Landesbauordnung definierten Abstandsflächen.

Das geplante Gebäude berücksichtigt an fast allen Seiten die gemäß § 6 Bremische Landesbauordnung (BremLBO) notwendigen Abstandsflächen. Lediglich im Bereich des südwestlich des Gleichrichterwerks gelegenen Fassadenteils an der Walliser Straße, der etwa bis zum Gleichrichterwerk reicht, werden die Abstandsflächen von 0,4 H um 0,75 m unterschritten. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Garagenhof. Eine wesentliche Verletzung von nachbarschaftlichen Belangen wird dadurch vermieden. Zudem wird die nachbarschützende Wirkung von $\frac{3}{4}$ der Abstandsflächen nach § 6 Satz 4 Bremische Landesbauordnung eingehalten.

Einer Unterschreitung der Abstandsflächen wurde in der Abwägung aus städtebaulichen Gründen der Vorrang gegeben, um an der Ecke Tessiner Straße / Walliser Straße einen klar gegliederten Gebäudekörper ohne Rücksprünge zu erhalten und der Kita im dritten Obergeschoss eine ausreichend große Grundfläche zu ermöglichen. Angesichts des auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Garagenhofs wurde diese Überschreitung auch unter nachbarschützenden Gesichtspunkten für vertretbar gehalten.

An dem nördlichen Gebäudeabschnitt an der Walliser Straße ist die Abwägung zu einem anderen Ergebnis gekommen: Dort springt das Gebäude im Obergeschoss zurück, um Rücksicht auf die benachbarte Reihenhausbauung zu nehmen. Die Abstandsflächen gemäß BremLBO werden dort eingehalten.

Insgesamt wird eine etwas dichtere Bebauung in einem Stadtteilzentrum städtebaulich gewünscht. Dadurch erfolgt insgesamt eine Aufwertung des Stadtteilzentrums. Ein negativer Einfluss des Neubauvorhabens auf die Grundstückswerte der Umgebung kann daher nicht nachvollzogen werden.

Die nach der öffentlichen Auslegung durchgeführte Verschattungsstudie belegt, dass die benachbarten Gebäude durch das geplante Vorhaben nicht über Gebühr verschattet werden. Die Empfehlungen der DIN 5034-1 („Tageslicht in Innenräumen“ Teil 1: Allgemeine Anforderungen“) werden sowohl im Winter (17. Januar) als auch während der Tag- und Nachtgleiche am 21. März eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben somit gewahrt.

Gemäß Einzelhandelserhebung 11/2016 – 02/2017 im Rahmen der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bremen beträgt die Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum, d.h. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zurzeit 6.815 m². Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Das Plangebiet ist Teil des Stadtteilzentrums Osterholz und dementsprechend im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bremen als zentraler Versorgungsbereich und Mischbaufläche dargestellt. Laut Flächennutzungsplan Bremen haben die Stadtteilzentren eine wichtige Bedeutung auf Stadtteilebene. Ihr Einzugsbereich umfasst zwischen 20.000 und 50.000 Einwohner.

Gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept ist es ausdrückliches Ziel der Stadt Bremen den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorbehalten sein.

Im Zentren- und Nahversorgungskonzept werden dem Stadtteilzentrum ein ausreichendes Stellplatzangebot sowie eine gute ÖPNV-Anbindung und eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten bescheinigt. Zudem besteht zwar – angesichts der Konkurrenz zum nahegelegenen Weserpark – kein nachfrageorientierter Entwicklungsbedarf, jedoch sollten „Entwicklungen innerhalb der bestehenden Abgrenzungen“ mit dem Schwerpunkt „Nahversorgungsrelevante

Sortimente mit zentrenrelevantem Ergänzungsangebot“ erfolgen. Es handelt sich um den stadtteilweit bedeutendsten zentralen Versorgungsbereich (vgl. Zentren und Nahversorgungskonzept Bremen 2009: 138f).

Diesem Ziel entspricht die vorgesehene Nutzung des geplanten Gebäudes vollumfänglich. Durch einen neuen Backwarenverkauf mit angeschlossenen Café entsteht eine neue qualitätvolle Nutzung im Stadtteil, die zur Stärkung des Stadtteilzentrums durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Belebung des zentralen Platzes beiträgt. Eine weitere noch zu vermietende Gewerbefläche (für Einzelhandel, Dienstleistungen oder Gastronomie) kann zu einer zusätzlichen Ergänzung und damit Aufwertung des Stadtteilzentrums beitragen. Außerdem führt die mit dem Vorhaben intendierte Ansiedlung von zusätzlichen Arbeitsplätzen und zusätzlichen Bewohnern und Bewohnerinnen zu einer Erhöhung des Kaufkraftpotenzials im zentralen Bereich von Osterholz.

Da die zentrale Lage des Plangebietes die Anlage wohnungsnaher Kinderspielflächen nach Kinderspielflächenortsgesetz Bremen nicht in einem sinnvollen Umfang zulässt und darüber hinaus verschiedene wohnortnahe Spielflächen auf dem Grundstück der GEWOBA (Tessiner Str./Züricher Str.) bzw. am Ute-Meyer-Weg und in der St. Gotthard Straße vorhanden sind, sollen diese gem. § 8 Kinderspielflächenortsgesetz Bremen abgelöst werden. Das Amt für Soziale Dienste begrüßt die Ablösung ausdrücklich. Der Fachdienst Spielraumförderung regt eine Ablösung der erforderlichen Kinderspielflächen an, „da in unmittelbarer hausnaher Umgebung (max. 100 Meter) bereits großzügige und vielfältige Spielflächen von der Gewoba vorgehalten werden und sich in einem guten Zustand befinden“. Näheres regelt der Durchführungsvertrag zum VEP 138.

Stellplätze nach Stellplatzortsgesetz (StellplOG)

Nach Stellplatzortsgesetz sind insgesamt 43 Stellplätze für das Vorhaben erforderlich:

Pflichtstellplätze(StellplOG)	Berechnung	Summe	V-Faktor**)	Az Stpl.
WE unter 90 m ² (18 WE) *)	0,8 / WE	14,40	-	14,40
Kinderintensivpflege (17 Pflegeplätze)	1 / 8 Betten	2,13	0,8	1,70
Bäcker / Café (112,9 m ²)	1/15 m ²	7,53	0,8	6,02
Bäcker / Warenverkauf (56,4 m ²)	1/40 m ²	1,41	0,8	1,13
Gastronomie (136,7 m ²)	1/15 m ²	9,10	0,8	7,28
KiTa (70 Plätze)	1/ 30 Kinder	2,31	0,8	1,85
Kinderfrühförderungseinrichtung (107,9 m ²)	1/25 m ²	4,32	0,8	3,46
Ortsamt/Quartiersmanagement (87,5 m ²)	1/40 m ²	2,19	0,8	1,75
Saal (40 Sitzplätze)	1/7 Sitzplätze	5,72	0,8	4,58
Tagesförderstätte (max.10 Plätze)	1/8 Plätze	1,25	0,8	1,00
Summe erforderlicher PKW-Stellplätze nach StplOG:				43,17
*) davon 5 WE für minderjährige Alleinerziehende				43 gerundet
*) Verringerungsfaktor gemäß § 4 (1) StellplOG)				

Von diesen erforderlichen 43 Stellplätzen sollen insgesamt 11 Stellplätze auf einem benachbarten Grundstück der GEWOBA neu hergestellt werden. Die Verpflichtung zur Errichtung der übrigen Stellplätze wird gemäß § 9 StellplOG Bremen auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes ausgesetzt. Dieses sieht vor, Bewohnerinnen und Bewohnern VBN-Jahreskarten für den ÖPNV zu finanzieren, die auch die Nutzung von WeserKurier-Bikes (WK-Bike) ermöglichen. Ein neuer WK-Bike Standort soll hergestellt werden.

Im Falle einer Aussetzung darf die Zahl der herzustellenden oder abzulösenden Stellplätze gemäß § 9 Abs. 2 StellplOG 20 % nicht unterschreiten. Mit den elf neuen Stellplätzen werden insgesamt 25,6 % der Stellplätze errichtet. Diese werden den Wohnungen zugeordnet. Damit werden die Vorgaben des Stellplatzortsgesetzes erfüllt.

Das Mobilitätskonzept ist mit der Verkehrsabteilung des zuständigen Baurechtsabteilung abgestimmt.

Besucherstellplätze

Neben dem Stellplatzortsgesetz (StellplOG) geht das Amt für Straßen und Verkehr (ASV) grundsätzlich von der Notwendigkeit der Schaffung zusätzlicher öffentlicher Besucherstellplätze für die Wohnungen aus. Für die Berechnung wird regelmäßig angesetzt, dass für 20 % - 30 % der Wohneinheiten jeweils ein Besucherstellplatz erforderlich ist. Da hier ein Teil der erforderlichen Stellplätze ausgesetzt wird, wird von einem Maximalwert von 30 % der Wohneinheiten (= 5,4, gerundet 5 Stellplätze) im öffentlichen Raum ausgegangen.

Zur Prüfung der Frage, ob diese fünf öffentlichen Besucherstellplätze durch das vorhandene Parkplatzangebot abgedeckt sind, hat durch das Ingenieurbüro VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH am Dienstag, den 14. August 2018 (dabei handelte es sich um einen Markttag) eine Erfassung der Parkraumbelastung aller öffentlichen und privaten Stellplätze stattgefunden, die im 200 m-Radius um das Vorhaben liegen. In Bremen gibt es vom Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) bei einer erforderlichen Parkraumerhebung eine einheitliche Vorgabe für die Zähltag (Di. oder Do.) und die Zählzeitpunkte (5/8/12/15/18/21/24 Uhr). Da das Plangebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, in dem am Freitag und Samstag aufgrund des Einkaufsverkehrs ein erhöhter Parkraumdruck zu erwarten ist, hat im Nachgang am Samstag, den 22. Juni 2019 um 12.00 Uhr (während der mittäglichen Spitzenstunde an einem Markttag) eine Nacherhebung stattgefunden (Parkraumerhebung Marktplatz Osterholz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0138, August 2018, aktualisierter Stand Juli 2019). Laut § 5 StellplOG wird bei Wohnungsbauvorhaben von einer zumutbaren fußläufigen Entfernung von max. 200 m ausgegangen.

Die Erhebung am Wochentag kommt zu dem Schluss, dass in einem 200 m Radius um das Vorhaben ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen. Zu Spitzenzeiten verbleibt wochentags eine Kapazität von 30 % der öffentlichen Parkplätze. Darüber hinaus sind mehr als die Hälfte (53,5 %) der privaten Stellplätze nicht belegt. Unter der Annahme der Umsetzung des gemeinsamen Verkehrsraums Zentrum Osterholz (shared space) würde sich die freie Kapazität der öffentlichen Stellplätze auf 24,7 % (= 50 Stellplätze) und die der uneingeschränkt zugänglichen privaten Stellplätze auf 52,9 % (= 230 Stellplätze) verringern.

Samstags ist die freie Kapazität der öffentlichen Stellplätze etwas höher als zu Spitzenzeiten in der Woche und beträgt 41 % (bei Umsetzung des shared space 36,6 %). Die Kapazität der privaten Stellplätze verringert sich auf 43,5 % (mit shared space auf 42,8 %). Dies verdeutlicht, dass die Stellplatzanlagen der Einzelhändler stärker ausgelastet sind als wochentags. Allerdings ist weder das Parkhaus des dem Plangebiet gegenüberliegenden REWE-Marktes noch der Parkplatz des Einkaufsmarktes an der Züricher Straße am Samstag um 12.00 Uhr voll ausgelastet. Dort verbleibt zur Spitzenzeit am Samstag ein Potenzial zwischen 40 % und 50 % der privaten Stellplätze. Gleichzeitig wurde vermehrtes regelwidriges Parken im Straßenraum festgestellt, wodurch sich subjektiv der Eindruck von erhöhtem Parkraumdruck einstellt. Dennoch sind objektiv auch am Samstag ausreichend Parkplätze im Umfeld des Plangebietes vorhanden.

Damit sind selbst bei Realisierung des shared space sowohl wochentags als auch samstags im Umfeld des Vorhabens ausreichend Stellplatzkapazitäten im öffentlichen Raum vorhanden, um auch die Nachfrage von Besuchern abzudecken.

Obwohl das StellplOG auch durch das Vorhaben entstehende Zielverkehre und die dadurch erforderlichen Stellplätze berücksichtigt, wurde die Parkraumerhebung um eine Einschätzung des durch die neuen Nutzungen entstehenden Zielverkehrs und deren Stellplatzbedarfe ergänzt. Diese Einschätzung kommt zu dem folgenden Ergebnis: Die größte Nachfrage an Stellplätzen durch die neuen Nutzungen im geplanten Gebäude liegt zwischen 16:00 und 17:00 Uhr an einem Werktag (41 Stellplätze, inkl. eines Stellplatzes für den Abholverkehr der Kita). Davon werden 11 Stellplätze auf GEWOBA-Flächen angeboten.

Die freie Kapazität im öffentlichen Raum liegt in dieser Zeit bei 65 bis 75 freien Stellplätzen. Mit Umsetzung des shared space würden sich die freien Kapazitäten auf 50 bis 60 öffentliche Stellplätze belaufen. Die Stellplatzkapazitäten im öffentlichen Raum sind daher ausreichend für den entstehenden Zielverkehr.

Vor dem Hintergrund dieser gutachterlich ermittelten Stellplatzpotenziale in der Umgebung des Vorhabens sowie zur Vermeidung einer zusätzlichen Flächenversiegelung und zur Stärkung des Umweltverbunds sollen keine weiteren öffentlichen Stellplätze angelegt werden.

Um den Anforderungen an eine barrierefreie Erreichbarkeit gerecht zu werden, werden am Platzrand des Marktplatzes zwei neue Behindertenstellplätze markiert. Die Zufahrt für die Marktbesucher bleibt erhalten.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

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

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

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

7.1 Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Planentwurf überarbeitet und insofern wie folgt angepasst bzw. präzisiert worden:

- Textliche Festsetzung Nr. 10: Umformulierung der textlichen Festsetzung, da sich neue Anforderungen an die Nutzungsmöglichkeit des ursprünglich geplanten Vordachs als Freisitz für die Kinderpflegeeinrichtung ergeben haben.
- Textliche Festsetzung Nr. 12: Ergänzung durch die Einhausung technischer Aufbauten für die Gebäudetechnik

- Textliche Festsetzung Nr. 14: Umformulierung der textlichen Festsetzung zur Herstellung von Klarheit im Hinblick auf eine Nutzung der Dachfläche als Kinderspielfläche für die Kita und die Dachbegrünung.
- Planzeichnung: Bezifferung der Fassadenseiten am Marktplatz im Hinblick auf die Umformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 10
- Planzeichnung: Präzisierung der Gebäudehöhen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaße der unterschiedlichen Baukörperteile
- Der Hinweis zu möglichen Kosten der Kampfmittelbeseitigung wurde aufgrund einer Stellungnahme der Senatorin für Finanzen angepasst.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 30.09.2019) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den vorgenannten Plananpassungen zuzustimmen.

7.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nach der Auslegung die folgenden ergänzenden Untersuchungen durchgeführt worden, deren Ergebnisse in die Abwägung eingestellt wurden und die in die Begründung des Bebauungsplans eingeflossen sind.

- Ergänzung der Verkehrsuntersuchung (VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Parkraumerhebung Marktplatz Osterholz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0138, August 2018, aktualisierter Stand Juli 2018): Untersuchung des Parkraumpotenzials und der Parkraumbelastung an einem Samstag um 12.00 Uhr
- Verkehrsuntersuchung (VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Verkehrsprognose): Prognose des Ziel- und Quellverkehrs des geplanten Vorhabens als Grundlage für eine Beurteilung des dadurch entstehenden Lärms in der Walliser Straße
- Lärmuntersuchung des gewerblichen Lärms (technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schalltechnische Langzeitimmissionsmessungen am Marktplatz Bremen-Osterholz): Untersuchung der gewerblichen Immissionen im Umfeld des Plangebietes.
- Verschattungsstudie (BPW baumgart+partner: Schattensimulation zum Schweizer Foyer am Marktplatz Osterholz): Simulation der Verschattung durch das geplante Gebäude auf dem Plangebiet benachbarte Gebäude

Die Ergebnisse der Untersuchungen haben nicht zu einer Planänderung geführt.

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist die Begründung überarbeitet bzw. ergänzt worden.

Die Begründung ist in den folgenden Aspekten ergänzt bzw. angepasst worden:

- Kap. A) Größe des Plangebiets: Die Größe des Plangebietes wurde korrigiert. Das Plangebiet ist rund 2.214 m² groß.
- Kap. B) Ziff. 1 Entwicklung und Zustand: Auf der Grundlage aktueller Erhebungen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept wurde die Verkaufsfläche des Stadtteilzentrums Osterholz korrigiert. Diese beträgt rund 6.815 m².
- Kap. B) Ziff. 4 Bebauungs- und Nutzungskonzept: Das Nutzungskonzept des geplanten Vorhabens wird konkreter beschrieben. Die Gebäudehöhe wird präzisiert. Da das Mezzaningeschoss im hinteren Teil des Gebäudes bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zählt, ist das Gebäude nun überwiegend fünfgeschossig.
- Kap. B) Ziff. 5 Planverfahren: Beschreibung der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB.
- Kap. C) Ziff. 1 Art der baulichen Nutzung: Es wird ergänzend erläutert, dass das Vorhaben mit seiner gemischten Nutzung dem Gebietscharakter eines MU („Urbanes Gebiet“) entspricht. Außerdem wird die Festsetzung Ziffer 2 erläutert. Es sind nur solche Vorhaben und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Kap. C Ziff. 2 Maß der baulichen Nutzung: Da das im rückwärtigen Gebäudeteil an der Walliser Straße liegende Zwischengeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zählt, wird die Geschosshöhe auf fünf bzw. acht Geschosse korrigiert. Zur Präzisierung der Gebäudehöhe wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
- Kap. C Ziff. 2 Maß der baulichen Nutzung: Die ergänzte textliche Festsetzung Nr. 12 (Einhausung von technischen Aufbauten für die Gebäudetechnik) wird erläutert.
- Kap. C Ziff. 3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise: Da das teilweise auch im Hochpunkt liegende Zwischengeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zählt, wurde die Geschosshöhe auf fünf bzw. acht Geschosse korrigiert.
- Kap. C) Ziff. 3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise: Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird begründet. Diese ermöglicht die Überschreitung der Baulinien an der dem Marktplatz zugewandten Seite durch einen als Freisitz nutzbaren Witterungsschutz, dessen Tiefe auf maximal 4,50 m und lichte Höhe auf maximal 6 m begrenzt werden.
- Kap. C) Ziff. 3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise: Die geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen um 0,75 m im Bereich der Walliser Straße wird begründet.
- Kap. C) Ziff. 4 Verkehrsflächen und Stellplätze: Aufgrund einer Präzisierung der vorgesehenen Nutzungen wird die Stellplatzzahl angepasst. Es werden nun insgesamt 43 Pflichtstellplätze notwendig. Von diesen werden 11 (statt zuvor 9) auf einem benachbarten Grundstück der GEWOBA neu entstehen.
- Kap. C) Ziff. 4 Verkehrsflächen und Stellplätze: Das Mobilitätskonzept wird präzisiert.
- Kap. C) Ziff. 4 Verkehrsflächen und Stellplätze – Öffentliche Besucherstellplätze: Die Beschreibung der Parkraumerhebung wird um die Erhebung am Samstagvormittag ergänzt. Außerdem wird ergänzt, dass die privaten Stellplätze zur Beurteilung der Parkraumsituation keine Rolle spielen, sondern der ergänzenden allgemeinen Beurteilung des Parkdrucks im Gebiet dienen. Die verbleibenden Stellplätze in % werden auf der Grundlage des aktualisierten Gutachtens angepasst.
- Kap. C) Ziff 6 Entwässerung, Ver- und Entsorgung: Die Erläuterung der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird an die geänderte textliche Festsetzung angepasst, um die Zulässigkeit einer Kinderspielfläche auf dem Dach im Bebauungsplan zu sichern.
- Kap. C) Ziff. 7 Immissionsschutz: Der Text wird um den Hinweis auf mögliche Lärmeinwirkungen durch gewerblichen Lärm ergänzt.

- Kap. C) Ziff. 7 Immissionsschutz: Der Text wird um die Ergebnisse der Untersuchung der Lärmeinwirkungen durch den auf der Walliser Straße in Folge des Vorhabens zusätzlich entstehenden Lärm ergänzt, der die Erheblichkeitsschwelle unterschreitet.
- Kap. D) Umweltbelange: Die Unterlagen, die zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen wurden, werden um die folgenden Gutachten ergänzt:
 - technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (TED): Schalltechnische Langzeitimmissionsmessungen am Marktplatz Bremen-Osterholz, 17. Juli 2019
 - BPW baumgart+partner: Verschattungsstudie zum VEP 138, Juli 2019
 - VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Verkehrsprognose zur Einschätzung des Ziel- und Quellverkehrs des geplanten Vorhabens als Grundlage für eine Beurteilung des dadurch entstehenden Lärms in der Walliser Straße, September 2019
- Kap. D) Ziff. (f) Schutzgut Mensch: Die Ausführungen wurden um die Ergebnisse der Verschattungsstudie ergänzt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Empfehlungen der DIN 5034-1 eingehalten werden und somit eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung nicht gegeben ist.
- Kap. D) Ziff. (f) Schutzgut Mensch – Immissionsschutz: Die Ausführungen zum Immissionsschutz werden um die Ergebnisse der Schalltechnischen Langzeitimmissionsmessungen ergänzt. Demnach werden die Richtwerte der TA Lärm für „Urbane Gebiete“ eingehalten.
- Kap. D) Ziff. (f) Schutzgut Mensch – Immissionsschutz: Die Ausführungen werden um die Erläuterung ergänzt, wie Daueraufenthaltsbereiche von Kindern in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gleichrichterwerks ausgeschlossen werden. Durch die Anlage von Nebenräumen im Gebäude, und die Festlegung der Grundrisse im Durchführungsvertrag, werden Daueraufenthaltsbereiche von Kindern in der Nähe des Gleichrichterwerks dauerhaft ausgeschlossen.
- Kap. D) Ziff. (g) Klimaschutz/Energieeinsparung: Die Ausführungen zum Klimaschutz-/Energiekonzept des Gebäudes wurden in Abstimmung mit dem Referat 21 - Energie, Klimaschutz, Umwelttechnik des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr ergänzt.
- Kap. E) Ziff. 1 Finanzielle Auswirkungen: Der Hinweis zu möglichen Kosten der Kampfmittelbeseitigung wurde aufgrund einer Stellungnahme der Senatorin für Finanzen angepasst. Die Planzeichnung wird ebenfalls entsprechend geändert.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 30.09.2019) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 30.09.2019) zuzustimmen.

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

Die vorgenannten Anpassungen bzw. Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 138 und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung bzw. Präzisierung, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes).

Die Anpassungen/ Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin abgestimmt.

Auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen/-änderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Osterholz hat in seiner Sitzung am 18.02.2019 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 zugestimmt und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Beirat Osterholz erinnert an seine bisherigen Beschlüsse zum Bau des Gebäudes auf dem Osterholzer Marktplatz und bittet alle Beteiligten, die in 2018 von der GEWOBA vorgestellten Planungen ohne weitere Verzögerungen umzusetzen.

Der Beirat nimmt zu den Bauplanungen des „Schweizer Foyers“ (künftiger Eigentümer Gewoba) die vorhabenbezogenen notwendigen Stellplätze sowie die Besucherparkplätze zur Kenntnis.“

Der Beirat Osterholz wurde im weiteren Verfahren beteiligt.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes in Bremen-Osterholz zwischen Walliser Straße, Tessiner Straße und dem Marktplatz Osterholz (Bearbeitungsstand: 30.09.2019) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

Vorsitzender

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes in Bremen-Osterholz zwischen Walliser Straße, Tessiner Straße und dem Marktplatz Osterholz

(Bearbeitungsstand: 30.09.2019)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Ellenerbrok-Schevemoor. Es umfasst Teile des Flurstücks 67/136, Flur VR 283. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2.214 m² und wird wie folgt begrenzt durch:

- die Walliser Straße im Nordwesten,
- die Tessiner Straße im Südwesten,
- den Osterholzer Marktplatz im Südosten und
- die Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Schweizer Eck“ im Nordosten.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 bis zum Bahnhof Mahndorf und der Aufgabe der Wendeschleife an der Walliser Straße wurde im Jahr 2012 im Schweizer Viertel eine zentrale Fläche in städtischem Eigentum frei. Zur Konkretisierung von deren Nutzungsmöglichkeiten fand im Vorfeld der Verlegung der Straßenbahnlinie ein umfassendes Beteiligungsverfahren „Zukunft Zentrum Osterholz“ statt.

Interessierte Bürgerinnen und Bürger sind darin gemeinsam mit dem Beirat Osterholz in verschiedenen Workshops zu dem Ergebnis gekommen, diese Flächen zu einem Marktplatz zu entwickeln, der seinen räumlichen Abschluss durch eine ergänzende Bebauung mit zentralen und sozialen Einrichtungen erhält.

Die Workshopergebnisse bildeten die Grundlage für ein kooperatives Gutachterverfahren, zu dem drei Planungsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsplanern eingeladen wurden. Der Entwurf der Büros Schröder Architekten mit den Landschaftsarchitekten Horeis+Blatt wurde mit dem ersten Preis prämiert. Das von ihnen entwickelte Gebäude „Schweizer Foyer“ mit dem angrenzenden Stadtplatz bildet seitdem die planerische Grundlage für die weitere Umgestaltung der Fläche.

Unmittelbar nach Verlegung der Straßenbahnlinie wurde im Jahr 2012/2013 durch den Preisträger des ersten Preises (Horeis+Blatt) der zur St.-Gotthard-Straße liegende Teil zu einem zentralen Stadtplatz (Marktplatz) neu gestaltet. Der vorhandene stadteigene Pavillon wurde in diesem Zusammenhang saniert.

Mit dem Bau des „Schweizer Foyers“ auf dem verbliebenen Teilstück der ehemaligen Wendeschleife wird die Platzgestaltung vervollständigt und das Ergebnis des Gutachterverfahrens im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle umgesetzt.

Der Marktplatz Osterholz erhält eine städtebauliche Fassung und findet damit seinen baulichen Abschluss. Das neue Gebäude wird einen positiven Beitrag zur Aufwertung

des Stadtteils leisten.

Aktuell befinden sich auf der Fläche Bäume und Sträucher sowie ein eingeschossiges Gebäude, in dem das Gleichrichterwerk der Bremer Straßenbahn AG (BSAG) untergebracht ist.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Es liegt unmittelbar an der Haltestelle „Schweizer Eck“, an der eine Straßenbahnlinie und zwei Buslinien verkehren. Außerdem befinden sich in der Nähe zwei Stationen von Carsharing-Anbietern.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zahlreiche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Zweimal wöchentlich findet auf der neu gestalteten Platzfläche ein Wochenmarkt statt. Die Fläche liegt im Stadtteilzentrum Osterholz, das über eine Verkaufsfläche von 6.815 m² und eine durchmischte Branchenstruktur verfügt. Hierzu zählen beispielsweise eine Apotheke, eine Sparkasse, Supermärkte und weitere Einzelhandelsbetriebe.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Diese ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs an der Hauptverkehrsstraße Sankt-Gotthard-Straße.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 568 vom 05.03.1965. Dieser setzt das Plangebiet als Bahnanlage (Straßenbahnwendeplatz) fest. Die Verlängerung und Umlegung der Straßenbahnlinie 1, die Herstellung des Platzes und die damit verbundene Anpassung der Walliser Straße erfolgten auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses zur Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 vom 28. Mai 2009.

Für den Bau des „Schweizer Foyers“ ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die GEWOBA beabsichtigt auf dem Grundstück ein gemischt genutztes Gebäude zu errichten. Der Entwurf baut auf dem Ergebnis des Gutachterverfahrens auf. Das Vorhaben „Schweizer Foyer“ integriert viele, für das Quartier wichtige soziale Nutzungen, Wohnangebote, Gewerbeflächen, Einzelhandel sowie ein Café und ergänzt gemeinsam mit dem Marktplatz das Stadtteilzentrum im Schweizer Viertel. Alle achtzehn geplanten Wohnungen sollen nach dem Bremischen Wohnraumförderungsgesetz gefördert werden.

Mit der Planung werden die Zielsetzungen des Gutachterverfahrens aufgegriffen:

- Städtebauliche Fassung sowie Aufwertung des Marktplatzes Osterholz durch einen solitären Baukörper in hochwertiger Architektur,
- Schaffung eines gemischt genutzten Gebäudes mit einem hohen Aufenthalts- und Nutzwert für alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie
- Stärkung und Aufwertung der Stadtteilmitte Osterholz / Schweizer Viertel zu einem lebendigen Stadtplatz.

4. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Um den Marktplatz städtebaulich zu fassen, ist ein überwiegend fünfgeschossiger Baukörper vorgesehen, dessen untere beide Geschosse an der dem Marktplatz zugewandten Seite zu einem hohen Erdgeschoss zusammengefasst sind. Dieser bildet an der Straßenbahn-/Bushaltestelle eine städtebauliche Dominante aus.

Der Eingang zum „Schweizer Foyer“ springt leicht zurück, so dass ein geschützter Vorplatz entsteht. Die hohe Erdgeschosszone an der Platzkante wird durch Fenster- und Fassadenöffnungen betont. Die Fassade des Hochpunktes an der Straßenbahn-/Bushaltestelle ist vertikal gegliedert. Durch den Rücksprung der Geschossigkeit an der Walliser Straße nimmt das Gebäude Rücksicht auf die nördlich angrenzende Reihenhausbebauung.

Im Erdgeschoss werden sich das Ortsamt Osterholz, das Quartiersmanagement mit einem größeren Mehrzweckraum, ein Bäcker mit angeschlossenen Cafébetrieb und Flächen für einen weiteren Gastronomie- oder Einzelhandelsbetrieb sowie ein offener Eingangsbereich (Foyer) befinden. Das bestehende Gleichrichterwerk der Bremer Straßenbahn AG (BSAG) wird in den Baukörper integriert und überbaut. Um diese Überbauung zu ermöglichen, sind die zum Platz orientierten Räume als zweigeschossiger Luftraum ausgebildet. Ein Zwischengeschoss (sogenanntes Mezzaningeschoss im rückwärtigen Bereich) enthält Nebenflächen für das Gebäude (Kellerersatzräume sowie Technik- und Lagerräume).

In den Obergeschossen sind 18 Wohnungen sowie verschiedene soziale Einrichtungen (Kinderintensivpflege, Kinderfrühförderung, Tagesförderstätte für behinderte Menschen) sowie eine Kindertagesstätte geplant.

5. Planverfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche im Zentrum des Stadtteils Osterholz. Die Fläche ist an drei Seiten von Bebauung umgeben und entspricht damit der Definition einer Baulücke.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein Planverfahren nach § 13a BauGB ist möglich, da die Planung die Umnutzung einer innerstädtischen Fläche vorbereitet und sie somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind gegeben. Die Planung dient im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Nachverdichtung und die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter 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 Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht zu kompensieren, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 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 nach BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Gleichwohl werden die relevanten Belange von Natur und Landschaft aufgenommen. Von der Möglichkeit zum Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird in diesem Verfahren abgesehen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht zum einen dem Gebietscharakter der Umgebung, die das Zentrum des Stadtteils Osterholz darstellt. Zum anderen entspricht diese Festsetzung dem Gebietscharakter des Vorhabens, das dem Wohnen sowie nicht wesentlich störendem Gewerbe (hier: Einzelhandel, Gastronomie, Büros) dient und weitere soziale Einrichtungen beherbergen soll.

Die vorgesehenen Nutzungen (Praxen, Pflegeeinrichtung, Kinderfrühförderung, Kindertagesstätte) sind als Anlagen für gesundheitliche bzw. soziale Zwecke zulässig. Auch eine beabsichtigte gastronomische Nutzung ist als Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Ihr Einzugsbereich umfasst das Plangebiet sowie die umgebende Wohnbebauung.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 138 sind die ansonsten im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO) nicht zulässig. Das Gebäude liegt im Zentrum eines Stadtteils, der zurzeit mit Mitteln der sozialen Stadt und weiteren Fördermitteln des Landes Bremen aufgewertet wird. Um die Aufenthaltsqualität im Zentrum des Stadtteils zu stärken und weiter zu entwickeln, ist eine entsprechende Steuerung von Spielhallen, Wettbüros und sonstigen Vergnügungsstätten erforderlich, da diese zu einem trading-down-Effekt führen und das Stadtteilzentrum als Standort für Handel, Büros, Dienstleistungen, Wohnnutzungen beeinträchtigen und schwächen könnten. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im Stadtteil (Hans-Bredow-Straße) planungsrechtlich zulässig (Bebauungsplan 2340).

Tankstellen werden im Sinne einer städtebaulich wünschenswerten Innenentwicklung ausgeschlossen, da diese Kfz-Verkehre von außerhalb anziehen. Ziel der Planung ist jedoch, möglichst wenig Kfz-Verkehre zu generieren. Zudem sind Tankstellen auch in den Abendstunden geöffnet, sodass Konfliktsituationen mit dem Wohnen nicht ausgeschlossen werden können.

Mit der textlichen Festsetzung der Ziffer 2 wurde hier gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nicht nur ein Baugebietstyp festgesetzt, sondern auch die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens auf solche Nutzungen beschränkt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Daher sind andere Nutzungen, die zwar vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst werden, also zulässige Nutzungen innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets sind, unzulässig.

Die planende Stadtgemeinde hat hier also von der in § 12 Abs. 3a BauGB eröffneten gelockerten Vorhabensbindung Gebrauch gemacht, kein konkretes Vorhaben festzusetzen, sondern nur ein Baugebiet und die darin zulässigen oder nicht zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben. Die Festlegung auf ein konkretes Vorhaben erfolgt im Durchführungsvertrag.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Lage des Gebäudes im Stadtteilzentrum und seine Bedeutung als städtebauliche Dominante und Markierung des Stadtteilzentrums erfordert eine hohe Ausnutzung des Grundstücks. An der Gabelung der Walliser Straße wird daher – entsprechend dem Ergebnis des Gutachterverfahrens – ein städtebaulicher Hochpunkt ausgebildet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), von Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß sowie der maximalen Gebäudehöhe. Von dem rund 1.720 m² großen Grundstück werden rund 1.300 m² überbaut. Dies entspricht einer GRZ von 0,76, die im Rahmen der Obergrenze für Urbane Gebiet des § 17 BauNVO liegt. Allerdings ist das Grundstück entsprechend seiner Integration in die Platzfläche des Marktplatzes Osterholz durch Nebenflächen (z.B. Pflasterflächen zur Erschließung, Fahrradabstellanlagen, Unterflurmüllsammelbehälter) größtenteils versiegelt. Es wird daher eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen sowie der Festsetzung der Geschossigkeit sowie von maximalen Gebäudehöhen hinreichend bestimmt ist und eine Volumenbegrenzung sichert.

Die überschlägige Berechnung der GFZ innerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen für das geplante Gebäude ergibt eine GFZ von rund 4,3. Rechnerisch wird damit die Obergrenze für ein Urbanes Gebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 3,0 überschritten. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen möglich, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitung der GFZ ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, einen städtebaulichen Hochpunkt im Stadtteilzentrum herzustellen, der der zentralen Lage des Plangebiets Rechnung trägt, erforderlich. Da vor dem Gebäude ein großer öffentlicher Platz liegt, kann diese etwas höhere Dichte hierdurch ausgeglichen werden. Weitere großflächige Grünflächen befinden sich in der näheren Umgebung des Gebäudes. Zudem werden die Dachflächen begrünt, die nicht durch eine Kinderspielfläche genutzt werden.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird über die Festsetzung der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen geregelt. Der Baukörper weist eine gestaffelte Höhenentwicklung auf. Im südwestlichen Gebäudeteil, dem Hauptgebäude (Tessiner Str./Walliser Straße), wird eine Gebäudehöhe von maximal 18,0 m (IV – V Geschosse) festgesetzt. Diese Gebäudehöhe ermöglicht zum Platz hin die Anlage eines hohen repräsentativen Erdgeschosses und zur Walliser Straße hin die Anlage eines Zwischengeschosses (Mezzaningeschoss) mit Nebenräumen. Darüber werden drei weitere Geschosse mit einer Brüstung für die Spielfläche auf dem Dach entstehen.

An der Walliser Straße, gegenüber der Reihenhausbebauung, springt das Gebäude zurück, um dort einen städtebaulichen Übergang herzustellen und einen Außenspielbereich zu ermöglichen. Dort wird eine Gebäudehöhe von maximal 14,0 m (III – IV Geschosse) festgesetzt. Diese Außenspielfläche wird über eine außenliegende Treppe mit der darüber liegenden Außenspielfläche auf dem Dach des maximal 18 m hohen Gebäudeteils verbunden.

Im Bereich des städtebaulichen Hochpunktes wird eine zulässige Gebäudehöhe von 27,0 m (VII – VIII Geschosse) festgesetzt und ermöglicht damit eine sieben- bis achtgeschossige Bebauung mit einem hohen Erdgeschoss zum Platz hin und einem bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss zählenden Zwischengeschoss im Gebäudeteil an der Walliser Straße. Oberhalb des Außenspielbereiches an der Walliser Straße werden aus brandschutztechnischen Gründen Fluchtbalkone angelegt.

Das Gebäude kragt in ca. 5 m lichter Höhe teilweise über die Marktplatzfläche aus.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt auf der Platzfläche des Marktplatzes Osterholz. Diese Darstellung der Bezugsgröße dient der Höhenbestimmung für das neu entstehende Gebäude.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 ermöglicht, dass untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Treppenausstiege, Überdachungen, umlaufende luftoffene Absturzsicherungen, Ballfanggitter, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) die maximale Gebäudehöhe überschreiten können. Aufgrund der Nutzung der Dachfläche als Spielfläche für die darunter liegende Kita soll für die dafür erforderlichen technischen Aufbauten eine gewisse Flexibilität gelassen werden. Technische Aufbauten für die Gebäudetechnik sind einzuhausen, um deren optische Wirkung zu mindern. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert, die der geplanten Bebauung Rechnung tragen. Der Gebäudekörper wird an der Platzkante sowie entlang der Walliser Straße durch eine Baulinie festgesetzt. Diese ist an der Platzkante geboten, da das Gebäude entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens den neuen Marktplatz fassen soll. Darüber hinaus wird auch an der Walliser Straße eine Baulinie festgesetzt, um dort eine geradlinige Gebäudefassade auszubilden. Diese wird im Erdgeschoss durch den Vorsprung des Gleichrichterwerks unterbrochen. Entlang der übrigen Fassaden sind Baulinien nicht aus städtebaulichen Gründen geboten, so dass dort Baugrenzen festgesetzt werden. Um bei der Ausführung der Dächer und Gesimse Spielräume zu lassen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien um bis zu 1,0 m zugelassen.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baulinie ab dem dritten Vollgeschoss an der Walliser Straße durch Balkone zulässig, wenn diese nicht mehr als 2,0 m beträgt und die Balkone nicht breiter sind als 3,0 m. Damit werden in den gering verlärmten Bereichen am Gebäude Außenwohnbereiche ermöglicht, die aufgrund ihrer Größe auch Rollstuhlfahrenden einen ausreichenden Bewegungsspielraum ermöglichen, sich jedoch aufgrund einer beschränkten Breite der Fassade unterordnen.

Eine Ausnahme von dieser Regelung bildet das horizontale Brandschott über dem Gleichrichterwerk. Dort ist aus brandschutztechnischen Gründen eine vom Gebäude aus um rund 2,70 m auskragende und bis zu 16,5 m breite Platte notwendig, die das Gleichrichterwerk überdeckt, wobei sie auf der Nordseite die festgesetzte Fläche des Gleichrichterwerks um ca. 0,7 m überschreitet. Diese Überschreitung ist notwendig, um im Brandfall ein Überspringen des Feuers durch die neben dem Gleichrichterwerk liegende freie Fläche zu verhindern. Um das Brandschott in das Gebäude als wertigen Gebäudeteil zu integrieren, wird dieser im dritten Vollgeschoss als Außenwohnbereich genutzt.

Auch im Bereich des Marktplatzes werden aus städtebaulichen Gründen Überschreitungen der Baulinien zugelassen: Eine Überschreitung der Baulinie an der südlichen Fassadenseite (in der Planzeichnung die Fassade mit der Bezeichnung F1) durch einen Balkon je Vollgeschoss ist ab einer lichten Höhe von 8,5 m zulässig, wenn die Auskragung in der Tiefe nicht mehr als 2,0 m beträgt und die Balkone eine Breite von 8,0 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung soll ebenfalls die Anlage von Balkonen an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes ermöglichen. Die festgesetzte Breite dient der Möglichkeit der Zusammenfassung von zwei Balkonen zu einem großen Balkon.

Die Überschreitungen durch Balkone und das Brandschott werden jeweils mit ihrer lichten Höhe festgesetzt.

Darüber hinaus ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 die Überschreitung der Baulinien im Eingangsbereich des Gebäudes (in der Planzeichnung die Fassadenteile mit der Bezeichnung F1 - F3) durch einen Freisitz im 2. OG mit zugehörigen Stützen in einer lichten Höhe von maximal 6 m zulässig. Diese Überschreitung ist in der Tiefe auf maximal 4,50 m begrenzt, um der Fassade am Marktplatz untergeordnet zu verbleiben. Dieser Freisitz übernimmt gleichzeitig die Funktion eines Witterungsschutzes und dient der gestalterischen Gliederung der Fassade im Haupteingangsbereich des Gebäudes. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Die Abstände gem. § 6 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) werden größtenteils eingehalten. Ausschließlich der südlich des Gleichrichterwerks an der Walliser Straße gelegene Gebäudeteil mit einer maximalen Höhe von 18 m hält die vorgegebenen Abstände nicht vollständig ein. Um eine den vielfältigen zentralen Nutzungen angemessene Verdichtung des Plangebietes im Zentrum des Stadtteils Osterholz zu erreichen und an der Ecke Tessiner Straße / Walliser Straße einen klar gegliederten Gebäudekörper ohne Rücksprünge zu erhalten, der der Kita im dritten Obergeschoss eine ausreichend große Grundfläche ermöglicht, wird im Bereich der Walliser Straße mit der dortigen Baulinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a ein vom Bauordnungsrecht geringfügig abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von $0,36 H$ ($H = \text{Wandhöhe}$) festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 (BremLBO) nachbarschützende Wirkung der Abstandsflächen und wird angesichts des gegenüberliegenden Garagenhofs auch aus nachbarschützenden Gründen für vertretbar gehalten.

Aufgrund der auf dem Grundstück nicht zur Verfügung stehenden Freiflächen zur Anordnung eines Kinderspielplatzes sowie der umlaufenden Verkehrsflächen, soll im Rahmen der Baumaßnahme gemäß § 8 des Ortsgesetzes über Kinderspielflächen in der Stadtgemeinde Bremen die Pflicht zur Herstellung einer ausreichenden Spielfläche auf dem Baugrundstück durch die Zahlung eines Geldbetrags abgelöst werden. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.

4. Verkehrsflächen und Stellplätze

Das Grundstück ist voll erschlossen. Am nördlichen Gebäuderand befindet sich ein 0,8 m breiter Gehweg. Dessen Verbreiterung auf mindestens 2,50 m erfolgt durch die Vorhabenträgerin im Rahmen des Bauvorhabens. Der Gehweg verbleibt im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Einzelheiten regelt der parallel zum Durchführungsvertrag abzuschließende Infrastrukturvertrag.

Der Standort am Osterholzer Marktplatz bietet aufgrund der Lage innerhalb des Stadtteilzentrums Osterholz bzw. des zentralen Versorgungsbereichs und der Lage unmittelbar an der ÖPNV-Haltestelle mit direkten Verbindungen in die Bremer Innenstadt und zum Bahnhof Bremen-Mahndorf sehr gute Voraussetzungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und somit zur Stärkung des Umweltverbundes.

Daher sollen von den insgesamt 43 Pflichtstellplätzen, die für die 18 Wohnungen und die übrigen Nutzungen des Vorhabens auf der Grundlage von § 9 Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG) erforderlich sind, elf Pflichtstellplätze hergestellt werden. Die Verpflichtung zur Errichtung der übrigen Stellplätze wird auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes ausgesetzt. Die Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 StellplOG, wurde berücksichtigt.

Das Mobilitätskonzept soll einen Beitrag zur Verringerung des Verkehrsaufkommens durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Stadtteil leisten. Für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner werden deshalb Anreize geschaffen, auf einen eigenen Pkw zu verzichten und die Angebote der Träger des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu nutzen.

Mit dem Mobilitätskonzept sollen die folgenden Ziele verfolgt werden:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch den ruhenden Verkehr,
- Reduzierung der verkehrsbedingten Umweltbeeinträchtigungen durch CO₂-, Stickoxid-, Lärm- und Feinstaubemissionen und damit zusammenhängend die Leistung eines Beitrags zum Klimaschutz sowie zur Einhaltung der Klimaschutzziele.

Die GEWOBA beabsichtigt die Stellplatzablösesumme zur Finanzierung von VBN-Jahreskarten einzusetzen. Für Besitzer und Besitzerinnen von MIAplus-Abotickets besteht die Möglichkeit, WK-Bikes in Bremen und dem Umland pro Ausleihe 30 Minuten kostenlos zu nutzen. Deshalb ist vorgesehen, im Rahmen des Mobilitätsmanagements auch die WK-Bike-Nutzung zu fördern und in der Nähe des Bauvorhabens eine WK-Bike-Station für fünf bis sieben Leihräder zu errichten. Die entstehenden Kosten sollen ebenfalls durch die Ablösesumme finanziert werden.

Die elf Pflichtstellplätze entstehen durch die Erweiterung von zwei bestehenden Stellplatzanlagen der GEWOBA (Tessiner Str. und Züricher Str.), die sich in rund 80 – 100 m Entfernung zum Vorhaben befinden. Darunter befindet sich ein Behindertenstellplatz. Aufgrund der Entfernung zum Vorhaben wird ein weiterer Behindertenstellplatz am Rande des Markplatzes durch entsprechende Kennzeichnung gesichert.

Um über die oben beschriebenen Maßnahmen hinaus auch die Benutzung des Fahrrads attraktiver zu gestalten, ist im Erdgeschoss des Neubauvorhabens eine Fahrradabstellanlage für bis zu 96 Fahrräder, inkl. Lademöglichkeiten für Pedelecs, vorgesehen.

Zur Sicherung des Mobilitätskonzeptes werden die vorgenannten Maßnahmen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Bremen und der Bremer Straßenbahn AG (BSAG) vertraglich gesichert.

Öffentliche Besucherstellplätze

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Besucherstellplätze im öffentlichen Raum wird von rund 30 % der Wohneinheiten ausgegangen. Dem entsprechend wird ein Nachweis von fünf Besucherstellplätzen notwendig. Um die Auslastung und das Potenzial vorhandener Stellplätze zu prüfen, hat durch das Ingenieurbüro VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH (Parkraumerhebung Marktplatz Osterholz vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0138, August 2018) eine Erfassung der Parkraumbelastung aller öffentlichen und zusätzlich auch der privaten Stellplätze stattgefunden, die im 200-m-Radius um das Vorhaben liegen. Die Erhebung fand sowohl in der Woche als auch während eines Samstagvormittags statt.

Bei der Erfassung der Parkraumbelastung wurden die Parkmöglichkeiten sowie alle parkenden Fahrzeuge im 200-m-Radius um das Vorhaben an zwei Stichtagen zu unterschiedlichen Tageszeiten gezählt. Hierbei wurde nach privaten und öffentlichen Parkplätzen sowie nach regelgerechtem und regelwidrigem Parken unterschieden und die Ortskennzeichen erhoben. Bei der Beurteilung des Parkdrucks bzw. der freien Kapazitäten im öffentlichen Raum spielten die großen privaten Stellplatzanlagen keine wesentliche Rolle. Die Erhebung von deren Auslastung diente allein der objektiven Beurteilung des gesamten Parkdrucks im Gebiet.

Das Gutachten wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht bereitgelegt.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass in der Umgebung des Vorhabens insgesamt ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Zu Spitzenzeiten wochentags verbleibt eine Kapazität von 30 % der öffentlichen Stellplätze. Die höchste Auslastung der privaten Stellplätze findet samstags statt. Dort verbleibt am Samstag noch ein Potenzial von 53,5 % der privaten Stellplätze.

Unter der Annahme der Umsetzung des gemeinsamen Verkehrsraums Zentrum Osterholz würde sich die Kapazität der öffentlichen Stellplätze wochentags auf 24,7 % und samstags auf 42,8 % verringern.

Da das Potenzial – auch im Hinblick auf den durch das Vorhaben entstehenden Verkehr – ausreicht, sollen auch vor dem Hintergrund der Vermeidung einer zusätzlichen Flächenversiegelung für Anlagen des ruhenden Verkehrs keine neuen öffentlichen Stellplätze angelegt werden.

Ein weiterer neuer Behindertenstellplatz wird am Platzrand zur Tessiner Straße geschaffen. Die Zufahrt für die Marktbesucher bleibt erhalten.

Bring- und Holverkehr

Aufgrund der zentralen Lage der Kita neben der Straßenbahnhaltestelle wird davon ausgegangen, dass ca. 15 % der Kita-Kinder mit dem Kfz gebracht und abgeholt werden. Für jeweils vier Kinder soll ein Stellplatz vorgehalten werden. Für diesen Verkehr besteht daher ein Bedarf von drei Stellplätzen.

Vier vorhandene Stellplätze an der Walliser Straße, die nördlich an das Baugrundstück grenzen, können zukünftig als Kurzzeitparkplätze für den Bring- und Holverkehr zur Kita und für den Lieferverkehr genutzt werden. Die Ausschilderung der Stellplätze wird im Infrastrukturvertrag vereinbart.

5. Nebenanlagen

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße befinden sich die meisten Nebenanlagen (Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, etc.) im Gebäude. Außerhalb des Gebäudes werden darüber hinaus auf dem privaten Grundstück weitere Fahrradabstellanlagen sowie Unterflurmüllbehälter errichtet. Daher wird festgesetzt, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

6. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Ein Großteil der Dachflächen wird als Kinderspielfläche genutzt. Um dennoch den Anforderungen an eine möglichst hohe Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers gerecht zu werden, sollen die übrigen Dachflächen – sofern diese nicht durch notwendige technische Aufbauten überbaut sind – begrünt werden. Dies wird daher in der textlichen Festsetzung Nr. 14 entsprechend festgesetzt (vgl. auch Kap. D dieser Begründung). Mit der Rückhaltung von Regenwasser führt die Dachbegrünung auch zu einer höheren Verdunstung, die sich positiv auf das Mikroklima auswirkt.

Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Pflasterflächen sowie das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. In beiden angrenzenden Straßen liegt ein Trennsystem vor.

Die Abfallentsorgung des Gebäudes erfolgt über ein mit der Bremer Stadtreinigung abgestimmtes Unterflursammelsystem. An den Kopfseiten des Gebäudes (Tessiner Straße und Taxiplatz/Haltestelle) werden im MU, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jeweils drei Unterflursammelbehälter eingerichtet. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt. Von den umgebenden Straßen Sankt-Gotthard-Straße, Tessiner Straße und Walliser Straße sowie von der ÖPNV-Haltestelle (Straßenbahn und Bus) gehen Lärmemissionen aus. Darüber hinaus sind Lärmeinwirkungen durch benachbarte Einzelhandelsbetriebe und den Betrieb des Gleichrichterwerkes möglich. Die Lärmeinwirkungen wurden schalltechnisch untersucht. Das Ergebnis und die daraus resultierende Lärmschutzkonzeption für das Plangebiet sind in Kapitel D) Umweltbelange und (f) Schutzgut Mensch dargestellt. Die entsprechenden Regelungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgesetzt.

Gleichzeitig wurde die vom Vorhaben ausgehende Verkehrszunahme aufgrund gutachterlicher Datenbasis berücksichtigt. Dabei ist die Anzahl der täglich zu erwartenden planbedingten Kfz-Bewegungen aufgrund der unter Ziffer 4 aufgeführten Pkw-Stellplätze und dem durch das Vorhaben ausgelösten Parksuchverkehr auf 149 tägliche Bewegungen prognostiziert worden. Unter Beachtung der konkreten Lage des Vorhabengebiets mit benachbarter Wohnbebauung ist dieser zusätzliche Ziel- und Quellverkehr von weniger als 200 Bewegungen pro Tag für den Plannachbarn nur geringfügig. Daher konnte gemäß § 2 Abs. 3 BauGB auf die Ermittlung konkret zu erwartender Immissionswerte verzichtet werden. Auch war in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass es im Bereich der Walliser Straße im Bestand eine Lärmschutzwand gibt, die auch zusätzliche vorhabenbedingte Verkehrsimmissionen abschirmt.

8. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung von Solarenergie und damit Maßnahmen zum Klimaschutz zu ermöglichen, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung

Nr. 15 fest, die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude so auszubilden und die Bautechnik so zu gestalten (Leerrohre, Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen), dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist. Weitere Regelungen zum Energiekonzept werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

9. Kampfmittel und Altlasten, archäologische Bodenfundstellen

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

Für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt mit der zukünftigen Nutzung als Urbanes Gebiet nicht zu erkennen ist.

10. Baumersatz

Für die Realisierung des Vorhabens sind auf dem Baugrundstück zwei nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützte Bäume sowie 22 nicht geschützte Bäume von Fällungen betroffen. Im Durchführungsvertrag werden im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde die Zahl und die Standorte der Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen nach Bremer Baumschutzverordnung festgelegt.

11. Artenschutz

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange hat zwischen April und Juni 2018 eine artenschutzfachliche Prüfung des Vorhabengrundstücks stattgefunden. Diese Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender Betroffenheiten wertgebender Arten und deren Habitate keine Kompensationsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Das Sommerfällverbot gemäß § 39 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu berücksichtigen (vgl. dazu auch Kap. D dieser Begründung sowie Gutachten in der Anlage).

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG).

12. Hinweise

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

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die Planung ein Vorhaben der Innenentwicklung ermöglicht und der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren kann daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund 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.

Folgende Unterlagen wurden zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen.:

- Artenschutzrechtliche Einschätzung: Arno Schoppenhorst, Büro Ökologis (April - Juni 2018)
- technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (TED): Schallimmissionsprognose für die geplante Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses am Marktplatz Osterholz in Bremen, Dezember 2018
- technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (TED): Schalltechnische Langzeitimmissionsmessungen am Marktplatz Bremen-Osterholz, 17. Juli 2019
- Gutachten Gleichrichterwerk: Institut für Beeinflussungsfragen Wuppertal: Messtechnische Ermittlung der niederfrequenten, magnetischen Flusssichten (10.2.2016)
- BPW baumgart+partner: Verschattungsstudie zum VEP 138, Juli 2019
- GEWOBA-Bauvorhaben Schweizer Foyer / Marktplatz Osterholz – Verkehrsuntersuchung, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH September 2019
- VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Verkehrsprognose zur Einschätzung des Ziel- und Quellverkehrs des geplanten Vorhabens als Grundlage für eine Beurteilung des dadurch entstehenden Lärms in der Walliser Straße, September 2019

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

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Osterholz und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es wird derzeit geprägt durch eine Freifläche, die mit einigen Bäumen auf einer an den Rändern stark verdichteten Rasenfläche bestanden ist. Dadurch weist das Plangebiet zurzeit einen geringen Versiegelungsgrad auf.

Das Landschafts- und Stadtbild wird im Westen durch Wohnbebauung, im übrigen Umfeld durch zentrale Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) geprägt. Gemäß Landschaftsprogramm hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild, für die angrenzende Umgebung des Zentrums Osterholz nur eine geringe Bedeutung (jüngeres Kern- oder Mischgebiet).

Mit dem Bau des „Schweizer Foyers“ erhält das Zentrum Osterholz einen höheren, städtebaulich markanten Baukörper. Es wird dadurch deutlicher sichtbar und in seinem Erscheinungsbild aufgewertet.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen sowie soziale Einrichtungen im näheren Umfeld geprägt und bereits bebaut ist. Dabei handelt es sich um eine stark durchgrünte Bebauung auf großen, teilweise parkartig wirkenden Freiflächen. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist aufgrund der geringen Grundfläche des Vorhabens nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

(c) Schutzgut Boden und Wasser

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 5 mNN. Unter einer ca. 0,5 m mächtigen humosen Schicht („Mutterboden“) liegen flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor. Diese oberflächennahen Sande stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Vereinzelt können inselartig oberflächennah Weichschichten (Schluffe) auftreten.

Die Grundwassersohle wird ab ca. -20 mNN (ab ca. 15 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Die Baugrunderkennung Bremen weist für das Planungsgebiet eine geringe Setzungsempfindlichkeit aus. Es sind Bebauungen aller Art, bei höherer Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Im Bereich inselartig auftretender Weichschichten (s.o.) sind Tragfähigkeiten eingeschränkt und Setzungsempfindlichkeiten erhöht.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2015) ergaben freie Grundwasserstände um 2,75 mNN (entsprechend ca. 2,25 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 3,5 mNN (entsprechend ca. 1,5 m unter Gelände) zu erwarten. In Zeiten mit hohen Grundwasserständen können zusätzlich langanhaltende und ergiebige Regenfälle für einen weiteren Anstieg des Grundwassers sorgen.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0-6,5; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 80-160 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Die oben beschriebenen oberflächennahen Sande besitzen als feinsandige Mittelsande einen Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von etwa 10^{-3} bis 10^{-4} m/s („durchlässig“ bis „gut durchlässig“). Zudem liegen ausreichend Sandmächtigkeiten vor und der Flurabstand zum Grundwasser ist ausreichend hoch. Somit lässt sich das Oberflächenwasser am Standort gut versickern. Aufgrund der Lage am zentralen Stadtplatz und der Grundfläche des Gebäudes können jedoch keine Versickerungsmulden angelegt werden, so dass das Niederschlagswasser in den angrenzenden Kanal geleitet wird.

Durch die geplante Bebauung werden ökologische Bodenfunktionen, wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc., verringert. Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird jedoch angesichts der geringen Grundfläche des Gebäudes und der durchgrünten Bebauung in der Umgebung als vertretbar hingenommen. Zur Minimierung der Auswirkungen wird der Teil der Dachfläche des Gebäudes, der nicht durch technische Aufbauten überbaut oder als Spielfläche genutzt wird, als Gründach angelegt.

(d) Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet finden sich überwiegend einheimische Bäume und Sträucher. Zur Errichtung und Erschließung des geplanten Gebäudes müssen zwei Bäume gefällt werden, die unter die Bremer Baumschutzverordnung fallen. Hierfür muss nach der Baumschutzverordnung Ausgleich bzw. Ersatz durch die Neuanpflanzung von drei Bäumen geschaffen werden. Diese Pflanzungen können nicht vollständig im Plangebiet ersetzt werden. Im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde werden Standorte für die gemäß Bremer Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen in Bremen-Osterholz festgelegt. Einzelheiten hierzu regelt der Durchführungsvertrag.

Darüber hinaus werden im Plangebiet 22 nicht geschützte kleinere Bäume (Zierapfel, Eiche, Ahorn, Weißdorn und Felsenbirne) entfernt. Damit findet ein Eingriff in den Baumbestand statt, der dadurch zu vertreten ist, dass Aufwertungsmaßnahmen im Stadtteil auf der Grundlage einer Vertiefungsstudie zum Freiraumkonzept Osterholz („Freiräume im Bremer Osten“) vorgesehen sind.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um zu prüfen, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Das Plangebiet wurde hierzu einer faunistischen Vor-Ort-Kontrolle mit Fokussierung auf Brutvogel- und Fledermausvorkommen sowie Höhlenvorkommen in Baumbeständen unterzogen. Für die Untersuchung der Fledermause wurde u.a. ein Ultraschall-Detektor eingesetzt.

Fledermäuse

An keinem der Bäume konnten Lebensstätten bzw. Strukturen, die über ein entsprechendes faunistisches Besiedlungspotenzial verfügen, festgestellt werden. Aus den Ergebnissen deutete sich folglich an, dass das Gebiet über keine besondere Eignung für baumbesiedelnde Fledermäuse (z.B. Sommer- oder Winterquartiere des Großen Abendseglers) verfügt.

Im Rahmen der Nachkontrollen konnten mithilfe eines Ultraschalldetektors und z.T. auch mit dem Fernglas insgesamt zwei Fledermausarten im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung nachgewiesen werden. Sommerlebensräume wie Wochenstuben, Balzquartiere oder Tagesverstecke ließen sich im Zuge der gezielten Ein- und Ausflugkontrollen an Bäumen und umliegenden Gebäuden von keiner Art bestätigen. Daher verfügt das Gebiet nicht über eine autochthone Lokalpopulation.

Brutvögel und andere Arten

Dem Untersuchungsgebiet ist aus artenschutzfachlicher Sicht eine geringe Bewertung als Brutvogel-Lebensraum beizumessen, da es über keine besondere Eignung für obligatorische Höhlen-Brutvögel (z.B. Grünspecht, Kleiber, Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz) verfügt.

Gleiches gilt für Dunkelhöhlennister wie Hornisse, Wespe oder Honigbiene. Auf dem untersuchten Gelände konnten im Verlauf der Brutsaison nur drei Brutvogelarten (Ringeltaube, Rabenkrähe, Amsel) mit jeweils einem Brutrevier kartiert werden.

Insgesamt setzt sich die Avifauna damit aus typischen, weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten „Allerweltsarten“ zusammen, wie sie für aufgelockerte Innenstadtlebensräume mit hohem Versiegelungsgrad charakteristisch

sind. Ökologisch anspruchsvolle, empfindliche oder allgemein gefährdete Vogelarten – darunter auch Anhang I-Arten der Vogelschutzrichtlinie oder nach § 7 BNatSchG streng geschützte Arten – fehlen vollständig. Den Stellenwert einer Vorwarnlisten-Vogelart hat einzig der Haussperling (als Nahrungsgast).

Vor diesem Hintergrund gelangt die artenschutzrechtliche Erstabschätzung zu dem Ergebnis, dass dem Untersuchungsgebiet aus artenschutzfachlicher Sicht eine insgesamt geringe Bewertung als Brutvogel-Lebensraum beizumessen ist. Ein Bauvorhaben erscheint daher unbedenklich, da die drei vorkommenden Brutvogelarten ausgesprochene Habitat-Generalisten sind. Kompensationsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind daher aufgrund fehlender Betroffenheiten wertgebender Arten und deren Habitate weder in Bezug auf Brutvögel noch auf Fledermäuse erforderlich.

(f) Schutzgut Mensch

Mit dem Neubau wird das Stadtteilzentrum um weitere wichtige zentrale Nutzungen ergänzt. Verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen, besondere Wohnangebote, öffentlich geförderte Wohnungen sowie ein Kindergarten verbessern die Versorgung. Damit wird dem Bedarf an neuen Kindertagesbetreuungsplätzen, preiswertem Wohnraum und an betreuten Wohnangeboten Rechnung getragen. Gleichzeitig rücken Ortsamt und Quartiersmanagement mit einem öffentlich nutzbaren Mehrzweckraum in das Stadtteilzentrum und erleichtern die Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit.

Aufgrund der geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen sowie der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wurde eine Verschattungsstudie angefertigt, die den Sonnenstand zu unterschiedlichen Jahres- und Tageszeiten auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 5034-1 bewertet.

Die Verschattungsstudie gelangte zum Ergebnis, dass die benachbarten Gebäude durch das geplante Vorhaben nicht dauerhaft verschattet werden. Die Empfehlungen der DIN 5034-1 („Tageslicht in Innenräumen“ Teil 1: Allgemeine Anforderungen“) werden sowohl im Winter (17. Januar) als auch während der Tag- und Nachtgleiche am 21. März eingehalten.

Immissionsschutz

Gemäß § 1 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 sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem motorisierten Straßenverkehr in der Walliser Straße, der Tessiner Straße und in der St.-Gotthard-Straße sowie aus dem Verkehr der Straßenbahn ein. Vor diesem Hintergrund wurden die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet betrachtet. Für die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen wurden die vorliegenden Verkehrszahlen berücksichtigt. Für die Berechnungen der Immissionen der Straßenbahnverkehre wurden entsprechend der Anlage zur 16. BImSchV als Fahrzeug-Kategorie Straßenbahn-Niederflurfahrzeuge in Ansatz gebracht. Zuschläge für wechselnde

Gleisbetten sowie Kurvenradien wurden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten eingerechnet.

Die Berechnungen wurden sowohl als Immissionsraster für verschiedene Immissionshöhen als auch als Einzelpunktberechnung dargestellt. Die Immissionsorte wurden dabei entsprechend der tatsächlichen Ausgestaltung der Baukörper festgelegt.

Für die Beurteilung von auf das Plangebiet einwirkendem Verkehrslärm gelten die Orientierungswerte der DIN 18005. Da die Nutzungskategorie „Urbanes Gebiet“ bisher nicht in die DIN 18005 eingeführt worden ist, erfolgt zur Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen hilfsweise eine Einordnung der Tagwerte nach TA Lärm.

In Abhängigkeit vom gemessenen Immissionspunkt und der Immissionshöhe liegen die Schallimmissionsbelastungen im Plangebiet tagsüber an den untersuchten Einzelpunkten zwischen 45 und 62 dB(A) und nachts zwischen 39 und 58 dB(A). In einer Höhe von 25 m über Straßenoberkante werden die höchsten Schallimmissionen erreicht.

Für die Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines Urbanen Gebietes werden die oben genannten Orientierungswerte tags = 63 dB(A) (TA-Lärm) und nachts = 50 dB(A) (DIN 18005) angesetzt. Tagsüber werden die Orientierungswerte an allen Gebäudeseiten eingehalten bzw. unterschritten.

Grundlage für die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist die „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Fassung vom 01.03.2016.

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wurden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- In den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ist zu gewährleisten, dass die Innenraumpegel nachts 30 dB(A) nicht überschreiten. Bei Außenlärmpegeln nachts von > 45 bis ≤ 50 dB(A) in den zu Wohn- und Schlafzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) am Ohr des Schlafenden bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Bei nächtlichen Außenpegeln > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) in den Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) am Ohr des Schlafenden bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Tagsüber ist in Wohnräumen sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von 35 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.

Außenwohnbereiche der Wohnungen (hier ausschließlich Balkone) sollten möglichst an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Andernfalls sind die Außenwohnbereiche durch aktive Maßnahmen entsprechend zu schützen. Der Bebauungsplan setzt hier fest, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. lärmabschirmende Seitenwände, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen wie bewegliche Glasabschirmungen) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

In den Außenbereichen der Kindertagesstätte liegen die Lärmimmissionen fast überall zwischen 45 dB(A) und unter 55 dB(A). Nur in den Randbereichen der

Außenbereichsflächen werden Werte von über 55 dB(A) erreicht. Durch die zur Absturzsicherung erforderlichen Brüstungen wird dort eine weitere Lärmabschirmung erreicht, so dass hier keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Mit der Festsetzung der oben genannten passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Aktive Schutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, sind aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes städtebaulich nicht verträglich. Die Nachweise zum passiven Schallschutz sind im Rahmen der Antragstellung im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

Für die Beurteilung des Gewerbelärms gelten die Richtwerte der TA Lärm. An diesem Standort ist der von den außerhalb des Plangebietes liegenden Einzelhandelsbetrieben ausgehende Lärm von Belang, insbesondere durch Anlieferung in den Morgenstunden. Darüber hinaus wirkt der durch den Betrieb des Gleichrichterwerks entstehende Anlagenlärm auf das Plangebiet ein.

Beide Lärmquellen, die auf das Vorhabengebiet einwirken, wurden mittels einer Langzeitimmissionsmessung im Juli 2019 untersucht. Insgesamt konnten am Messpunkt keine Geräuscheinflüsse identifiziert werden, die typisch für Anlieferertätigkeiten gewesen wären. Die Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Gleichrichterwerks lagen konstant unter 45 dB(A). Demnach wird der gemäß TA Lärm /G2/ für Urbane Gebiete innerhalb der Nachtzeit geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) eingehalten.

Hinsichtlich des vom Vorhaben ausgehenden, zusätzlichen planbedingten Verkehrslärms wurde aufgrund der oben in Ziffer 7 dieser Planbegründung beschriebenen Prognose des Verkehrsaufkommens festgestellt, dass die zu erwartenden Verkehrsmehrbewegungen nur geringfügig sind. Daher konnte gemäß § 2 Abs. 3 BauGB von der Ermittlung konkret zu erwartender Immissionswerte abgesehen werden.

Auswirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dazu gehören auch mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder von Niederfrequenzanlagen (Trafostationen) und elektromagnetische Felder von Hochfrequenzanlagen (Mobilfunksendemastanlagen). Hierbei ist insbesondere die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 16. Dezember 1996 (26. BImSchV) zu beachten.

Darin sind Grenzwerte zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder von Niederfrequenz- und Hochfrequenzanlagen festgelegt. Diese liegen bei 300 µT (Mikrotesla). Die Durchführungsverordnung beruht auf Empfehlungen der deutschen Strahlenschutzkommission (SSK) und der "Internationalen Kommission zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung" (ICNIRP). Die Grenzwertempfehlungen der genannten Kommissionen basieren auf wissenschaftlich nachgewiesenen, gesundheitlich relevanten biologischen Wirkungen, die durch die Einwirkung elektromagnetischer Felder ausgelöst werden können.

Darüber hinaus gibt es wissenschaftliche Hinweise auf gesundheitliche Risiken bei niedrigeren Feldstärken. Um diesen Hinweisen Rechnung zu tragen, wurde in Bremen eine Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.11.2017 erarbeitet. Diese

berücksichtigt die konsistenten Hinweise aus Bevölkerungsstudien auf ein erhöhtes Risiko für kindliche Leukämie bei magnetischen Flussdichten in Daueraufenthaltsbereichen oberhalb von 0,3 Mikrottesla (μT).

Auf dem Grundstück befindet sich das Gleichrichterwerk Osterholz der Bremer Straßenbahn AG (BSAG), das der Fahrstromversorgung der Straßenbahn dient. Mittels einer Messung durch das Institut für Beeinflussungsfragen Wuppertal (IfB) am 10. Februar 2016 wurden die auftretenden magnetischen Flussdichten ermittelt und hinsichtlich des Vorsorgewertes von 0,3 μT bewertet.

Die Messungen und ergänzenden Berechnungen des IfB belegen für das Gleichrichterwerk Osterholz, dass der für Daueraufenthaltsbereiche von Kindern aus Gründen der Gesundheitsvorsorge angesetzte zeitliche Mittelwert für die magnetische 50-Herz-Flussdichte von 0,3 μT auf drei Seiten des Gleichrichterwerkes (Nordwest, Südwest und Südost) an den Außenwänden des Gebäudes, an der Nordostseite bereits in einem Abstand von 0,6 m zum Gebäude und über dem Dach eingehalten werden. Selbst bei Annahme der höchsten Anlagenauslastung (theoretischer Maximalwert) werden die 0,3 μT an den für die Um- bzw. Überbauung relevanten Seiten (Südwest und Südost) an den Außenwänden des Gleichrichterwerkes sowie über dem Dach und in einem Abstand von unter 2 m zur Nordostaußenwand eingehalten.

Unter der Annahme, dass sich der Fahrplantakt verdoppelt und sich die zeitlichen Mittelwerte ebenfalls um den Faktor 2 vergrößern, würde nur der Ort direkt vor dem Gleichrichterwerk den Vorsorgewert von 0,3 μT überschreiten. Dies ist jedoch kein Ort, an dem sich Kinder und Jugendliche über einen längeren Zeitraum aufhalten werden.

Die oben beschriebenen ermittelten Immissionswerte in potenziellen Daueraufenthaltsbereichen des Plangebietes liegen somit deutlich unter den Vorsorgewerten des Bremer Gesundheitsamtes. Konkrete Maßnahmen zur Minderung der Belastung im Plangebiet durch niederfrequente elektromagnetische Felder sind daher nicht erforderlich. Ein Ausschluss von Daueraufenthaltsbereichen von Kindern, wie z.B. Kinderzimmer oder Kita-Gruppenräume an der nordöstlichen Außenwand erfolgt durch eine entsprechende Grundrissgestaltung des Gebäudes (Abstand der Außenwand von 3,5 m zur Außenwand des Gleichrichterwerkes, Nebenräume der gewerblichen Mietfläche), die im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt wird. An dieser Stelle wird auch in Zukunft keine Wohnnutzung und damit auch kein Daueraufenthaltsbereich für Kinder möglich sein.

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Angebots an öffentlich gefördertem Wohnraum sowie an sozialen Einrichtungen durch eine bauliche Weiterentwicklung im städtebaulichen Innenbereich. Das Gebiet ist zudem sehr 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.

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Wärmeversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Hinsichtlich des Gebäudestandards sollen die geltenden gesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Angestrebt wird mindestens der KfW-Effizienzhaus 55-Standard auf Basis der Energieeinsparverordnung 2014. Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung eines energieeffizienten und klimaschonenden Gebäudes geschaffen.

Das Bauvorhaben kann an das Fernwärmenetz Ost angeschlossen werden. Die Fernwärme des Netzes Ost besteht zu über 80 Prozent aus hocheffizienter Kraft-Wärme-

Kopplung und leistet einen wichtigen Beitrag zur Verminderung des Primärenergiebedarfs. Ferner ist geplant, die Wärmeversorgung durch eine Abluftwärmepumpe und eine Solarthermieanlage zu unterstützen.

Die Maßnahmen zu Klimaschutz und Energieeinsparung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend geregelt.

Der Bebauungsplan enthält des Weiteren eine textliche Festsetzung, die vorgibt, die Dächer der Hauptgebäude so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist. Außerdem werden alle Dachflächen, die nicht als Kinderspielflächen oder für Technikaufbauten genutzt werden, begrünt.

(h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

(i) Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Artenschutz

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzrechtes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Weitere Kompensationsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund fehlender Betroffenheiten wertgebender Arten und deren Habitate weder in Bezug auf Brutvögel noch auf Fledermäuse erforderlich.

Baumschutz

Im Zuge der geplanten Maßnahme müssen gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützte Bäume entfernt werden. Ersatzpflanzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist weiterhin nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der Eckwerte des PPL 68 für die Jahre 2020/2021 dargestellt. Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf fließen dem Sondervermögen Infrastruktur zu.

2. Genderprüfung

Die Angebote des neuen Gebäudes richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter, so dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Ausbau der Kindertagesbetreuung fördert die Berufstätigkeit beider Elternteile.

Für Entwurf und Aufstellung:
BPW baumgart+partner

Bremen, 25.11.2019 gez. Lemke

Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:
GEWOBA GmbH Wohnen und Bauen

Bremen, 25.11.2019 gez. Paßlack, gez. i.V. Ehmke

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 138

(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes in Bremen-Ostholz zwischen Walliser Straße, Tessiner Straße und dem Marktplatz Osterholz

(Bearbeitungsstand: 30.09.2019)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Grenze des städtischen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Urbanes Gebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

OK 27,0 m
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugs punkt

III - IV
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- oder Höchstmaß

BAUGRENZEN, BAULINIEN

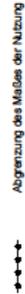


Baugrenze



Baulinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung des Maßes der Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Marktplatz



Straßenbegrenzungslinie (entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Fläche für Versorgungsanlagen hier: Eintrastl. Gasnetzwerk

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalnull (Rheinisch)

F1

Bezeichnung der Baulinie



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