

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 13. Oktober 2020**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 125  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)  
zur Errichtung von zwei Wohngebäuden östlich der Wilseder-Berg-Straße, nördlich  
und westlich der Bebauung an der Undeloher Straße in der Gartenstadt Vahr  
(Bearbeitungsstand: 03.08.2020)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan VE 125 (Bearbeitungsstand: 03.08.2020) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 24. September 2020 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind.

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 einschließlich Anlage zum Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE 125 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

## **Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)  
zur Errichtung von zwei Wohngebäuden östlich der Wilseder-Berg-Straße,  
nördlich und westlich der Bebauung an der Undeloher Straße in der Gartenstadt  
Vahr  
(Bearbeitungsstand: 03.08.2020)**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 03.08.2020) und die entsprechende Begründung vor.

### **A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

#### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 28. November 2019 beschlossen, dass für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 125 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).

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

Zum Bebauungsplanentwurf ist am 01. Februar 2017 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 125 ist am 17. November 2016 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

#### 4. 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 125 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 28. November 2019 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 06. Januar 2020 bis 06. Februar 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Schwachhausen/Vahr Kenntnis zu nehmen.

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

#### 5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Aufgrund der Lärmwerte regt das Gesundheitsamt Maßnahmen zum Schutz von Freibereichen innerhalb des Plangebiets an. Entsprechend der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ ist die Auffassung des Senators für Gesundheit in der Deputationssitzung am 3. September 2020 vorgetragen worden. Die Deputation hat sich in Kenntnis der ablehnenden Stellungnahme der Auffassung des Baurechtsamtes angeschlossen.

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

#### 6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt.

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

##### 7.1 Geringfügige Anpassungen des Planentwurfs

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

- Anpassung der Abgrenzung unterschiedlicher Flächen für Stellplätze für Kraftfahrzeuge so, dass in der südlich festgesetzten Fläche nun zwei nicht öffentliche, sondern notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgesetzt sind
- Anpassen der festgesetzten Baufelder so, dass die Achse bzw. Mittellinie maßgeblich ist
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 13 (Streichung von „auch nachträglich“, da Anlagen zur Nutzung der Solarenergie errichtet werden)
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 15.2, so dass auch die Fassadengestaltung der mit Gebäudeteil C bezeichneten Gebäudeteile geregelt wird

- Einfügen eines Höhenpunktes eines Kanaldeckels in der Wilseder-Berg-Straße zur Information

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 03.08.2020) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

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

## 7.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

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

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 03.08.2020) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

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

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

Durch die nach der ersten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) erfolgten geringfügigen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Vahr hat dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einstimmig bei einer Enthaltung zugestimmt.

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

## **C) Beschluss**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125 (zugleich Vorhaben- und

Erschließungsplan) für ein Gebiet in Bremen-Vahr zur Errichtung von zwei Wohngebäuden östlich der Wilseder-Berg-Straße, nördlich und westlich der Bebauung an der Undeloher Straße in der Gartenstadt Vahr (Bearbeitungsstand: 03.08.2020) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

## **Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125**

**(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**zur Errichtung von zwei Wohngebäuden östlich der Wilseder-Berg-Straße, nördlich und westlich der Bebauung an der Undeloher Straße in der Gartenstadt Vahr**

**(Bearbeitungsstand: 03.08.2020)**

### **A) Plangebiet**

Das rd. 5.300 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtteil Vahr, Ortsteil Gartenstadt Vahr und wird begrenzt durch:

- die Wilseder-Berg-Straße im Westen,
- die bestehende Bebauung entlang der Wilseder-Berg-Straße im Norden sowie
- die Freiflächen der Bebauung westlich der Undeloher Straße im Osten und Süden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung bestimmt.

### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

#### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Gartenstadt Vahr. Die Gartenstadt Vahr wurde zwischen 1954 und 1956 auf der „grünen Wiese“ geplant, um der Wohnungsnot im durch Kriegszerstörungen geprägten Stadtgebiet zu begegnen. Sie war mit ca. 2.200 Wohneinheiten der erste Bauabschnitt des Stadtteils Vahr.

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

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

Der Gartenbauarchitekt Karl-August Orf entwarf für den flachen ehemaligen Acker eine leicht profilierte Parklandschaft. Die Grünflächen lassen die Architektur zurücktreten und sollten eine Synthese zwischen „sozialem Grün“ und „ästhetischem Grün“ erreichen. Durch den gewachsenen Baumbestand wurde der „Landschaftscharakter“

der Siedlung weiter gestärkt. Als Mittel der Gliederung diente auch die Farbgestaltung durch Hans-Albrecht Schilling. Mit kräftigen Farben wurden die architektonischen Räume in unterschiedliche Maßstäbe unterteilt.

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

Derzeit leben in der Gartenstadt Vahr rd. 7.600 Einwohner mit einem vergleichsweise hohen Durchschnittsalter von 47,7 Jahren (das Durchschnittsalter im Bremer Stadtgebiet liegt bei 43,9 Jahren). Der überwiegend im Eigentum der GEWOBA befindliche Wohnungsbestand ist weitgehend saniert und wird zu vergleichsweise geringen Mieten angeboten. Jedoch sind die Wohnungen zu großen Teilen nicht barrierefrei und nicht behindertengerecht ausgestaltet und weisen eine wenig flexible Grundrissstruktur auf, insbesondere im Hinblick auf ein fehlendes Angebot an kleineren Wohneinheiten.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 grenzt an den Siedlungsbestand an der Wilseder-Berg-Straße und der Undeloher Straße im östlichen Bereich der Gartenstadt Vahr an. Es ist zu einem Großteil durch begrünte Freiflächen der angrenzenden Wohnbebauung und dicht gewachsenen Baumbestand geprägt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine eingeschossige Garagenanlage mit vorgelagerter Stellplatzanlage für insgesamt 30 Pkw-Stellplätze. Die Garage und die Stellplatzanlage sollen zur Realisierung der Planung abgerissen werden. Die entfallenden Stellplätze werden bei der Herstellung neuer Stellplätze im Plangebiet bzw. bei der Schaffung eines alternativen Mobilitätsangebots für die gesamte Siedlung berücksichtigt (vgl. dazu auch Kap. C.4). Entlang der Wilseder-Berg-Straße sind zwei derzeit noch im Eigentum der Stadtgemeinde befindliche Flurstücke Bestandteil des Plangebiets (Flurstücke 101/152 und 101/153). Die beiden Flurstücke waren für eine ehemals geplante Straßenbahnerweiterung vorgesehen, die jedoch zwischenzeitlich nicht mehr benötigt wird. Die Flurstücke werden vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in das Eigentum der Vorhabenträgerin übergehen. Die übrigen Flächen im Plangebiet befinden sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch die Wohnbebauung der Gartenstadt Vahr. Westlich der Wilseder-Berg-Straße gegenüberliegend zum Plangebiet bestehen achtgeschossige Wohngebäude. Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich viergeschossige Wohngebäude.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. In der Wilseder-Berg-Straße befindet sich unmittelbar südlich des Plangebiets die Bushaltestelle Bremen Wilseder-Berg-Straße, welche von den Linien 25 und N5 bedient wird. Die beiden Linien verkehren zwischen Osterholz und Weidedamm (Linie 25) bzw. zwischen Mahndorf und Domsheide (N5) und binden das Plangebiet u.a. an die Innenstadt und den Hauptbahnhof an.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen mit der Kennzeichnung "Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen / besondere Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben" dar. Dies bedeutet, dass bei der baulichen Entwicklung des Plangebiets die vorhandenen Grünfunktionen besonders berücksichtigt werden sollen. Dies sind bspw. die Rückhaltung von Regenwasser oder eine Sicherung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen, v.a. durch den vorhandenen Baumbestand oder die begrünten Freiflächen. Der Bedeutung der Freiflächen im Zusammenhang mit dem Siedlungsbestand ist insbesondere durch eine Freiraumplanung zur Sicherung bzw. Erhöhung des Nutzwerts und der Aufenthaltsqualität Rechnung zu tragen.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 192 aus dem Jahr 1956, der seinerzeit für die gesamte Gartenstadt Vahr aufgestellt worden ist und im Bereich des Plangebiets die Gewerbeklasse IV festsetzt. Diese entspricht nach heutiger BauNVO in etwa einem Allgemeinen Wohngebiet. Entlang der Wilseder-Berg-Straße wird ein rd. 5,0 m breiter Streifen als Vorgartenfläche und der östlich angrenzende Bereich als privater Hofraum festgesetzt. Diese Flächen sind allesamt nicht überbaubar. Im westlichen Bereich werden die ehemals für eine Straßenbahnerweiterung vorgesehenen Flächen entlang der Wilseder-Berg-Straße (vgl. Kap. B.1) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Plangebiet die Errichtung von zwei Gebäude-Ensembles des Typs „Tarzan & Jane“ mit insgesamt bis zu rd. 60 Wohnungen. Das Wohnungsangebot soll ergänzt werden durch Einrichtungen zur Tages- und Nachtpflege sowie ein Angebot für betreutes Wohnen in den Erdgeschossflächen der beiden Gebäude-Ensembles.

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

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

Das Gebäude-Ensemble „Tarzan & Jane“ besteht jeweils aus zwei Gebäudeteilen – dem nördlichen achtgeschossigen Gebäudeteil „Tarzan“ und dem südlichen sechsgeschossigen Gebäudeteil „Jane“. Die kubusartigen Gebäudekörper teilen sich jeweils einen gemeinsamen Erschließungskern und sind über Laubengänge miteinander verbunden. Insgesamt sind rd. 60 Wohneinheiten mit Ein- bis Vier-Zimmer-

Wohnungen vorgesehen, die allesamt barrierefrei erschlossen werden. Aufgrund der hohen Flexibilität in der Grundrissgestaltung und der unterschiedlichen Wohnungstypen können verschiedene Zielgruppen angesprochen und damit die Gartenstadt Vahr als Wohnstandort gestärkt werden.

Die geplanten Gebäude-Ensembles fügen sich in die städtebauliche Konzeption der Gartenstadt Vahr ein, indem sie die bestehenden Gebäudefluchten und den geschwungenen Straßenverlauf der Wilseder-Berg-Straße aufgreifen. Die achtgeschossigen Gebäudeteile greifen die Höhen der bestehenden Gebäude westlich der Wilseder-Berg-Straße auf, die sechsgeschossigen Gebäudeteile schaffen einen Übergang zu den südlich angrenzenden viergeschossigen Bestandsgebäuden entlang der Undeloher Straße. Mit ihrer offenen Bauweise fügen sich die Gebäude-Ensembles in die gegliederte, aufgelockerte Bebauung der Gartenstadt Vahr ein. Ein Farbkonzept soll zusätzlich dazu dienen, dass sich die beiden Gebäude-Ensembles in die Umgebung einfügen. Dieses soll sich an das historische Farbkonzept von Herrn Hans-Albrecht Schilling anlehnen, welches für die gesamte Gartenstadt unterschiedliche Farbfelder für verschiedene Lagen vorsieht. Hierdurch wird dem Charakter und den bestehenden Qualitäten der Gartenstadt Vahr und ihrer besonderen historischen Bedeutung und Denkmalwürdigkeit Rechnung getragen.

Um den Nutzwert der begrünten Freiflächen im Siedlungszusammenhang zu erhöhen, und die Versorgung der neuen Wohneinheiten mit Spielflächen zu gewährleisten, ist die Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen. Diese werden in den Freianlagen wohnungsnah in Form von einzelnen Spielgeräten geschaffen. Dabei soll sichergestellt werden, dass sowohl die neuen Bewohner\*innen als auch die Bestandsbewohner\*innen diese nutzen können. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadtgemeinde und der Vorhabenträgerin getroffen.

Da die beiden Gebäude-Ensembles nicht auf Grundlage der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 192 realisiert werden können, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 erforderlich. Im direkten Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 wird in einem parallelen Bauleitplanverfahren der Bebauungsplan 2493 aufgestellt, der große Teile der Gartenstadt Vahr westlich der Heidmarkstraße und der Bispinger Straße umfasst. Dieser schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von drei Gebäuden des Typs „Bremer Punkt“, die an geeigneten Stellen den Siedlungsbestand ebenfalls maßvoll ergänzen sollen.

#### **4. Planungsverfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 125, zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Ein Planverfahren nach § 13a BauGB ist möglich, da die Planung mit der maßvollen baulichen Ergänzung einer bestehenden Siedlungsfläche in städtebaulich integrierter Lage eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Die weiteren Anforderungen zur Anwendung dieser Verfahrensart werden ebenfalls erfüllt. Die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des parallel und in Nachbarschaft in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplans 2493 für ein Gebiet westlich der Heidmarkstraße und der Bispinger Straße (vgl. auch Kap. B.3). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 125 begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. 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 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 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 wurde in diesem Verfahren abgesehen.

Da die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 mit dem geltenden FNP übereinstimmen, wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Der Kennzeichnung als "Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen / besondere Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben" aus dem FNP wird insbesondere durch die Sicherung von Freiflächen, der vorzusehenden Begrünung der Dachflächen der Gebäude und der Tiefgarage sowie der Gestaltung der Stellplatz- und Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen Rechnung getragen. Das durch einen Landschaftsplaner erarbeitete Freiflächenkonzept wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Zudem sind für erforderliche Baumfällungen Ersatzpflanzungen im Siedlungszusammenhang vorgesehen (vgl. hierzu auch Kap. D). Regelungen zu den vorzusehenden Standorten für die Ersatzpflanzungen werden ebenfalls im Durchführungsvertrag getroffen.

## **C) Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125 wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Baugebietskategorie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird auch die bisher für das Plangebiet geltende Gewerbeklasse IV aus dem Bebauungsplan 192 inhaltlich aufgegriffen (vgl. auch Kap. B.4). Mit der Ausschöpfung dieser Festsetzungsmöglichkeit ist der Plangeber wie bei einem Angebotsplan an die Vorschriften der BauNVO strikt gebunden.

Gleichzeitig wurde hier gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB mit der Festsetzung der Ziffer 2 nicht nur ein Baugebietstyp festgesetzt, sondern zugleich die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Daher sind Vorhaben, die zwar vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125 erfasst werden, also zulässige Nutzungen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind, nicht aber vom

Durchführungsvertrag, 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 und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Nutzungen stellen keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar und dienen in Anlehnung an das städtebauliche Leitbild der kurzen Wege einer verbrauchernahen Gebietsversorgung. Somit sind auch die gemäß Vorhabenplanung vorgesehenen Einrichtungen der Tages- und Nachtpflege sowie des betreuten Wohnens schon allgemein und dann auch konkret zulässig, wenn sie Gegenstand des Durchführungsvertrags sind.

Hingegen werden gem. textlicher Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplans die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nrn. 3 bis 5 BauNVO im Einzelfall ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125 ausgeschlossen, da sie von ihrer Nutzungsstruktur bzw. durch den damit verbundenen Verkehr an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich wären und sichergestellt werden soll, dass die Neubauten insbesondere für dringend benötigten Wohnraum genutzt werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestlegungen für die geplanten Gebäudekörper geregelt. Es wird ausgehend vom städtebaulichen Konzept der Gartenstadt Vahr, das großzügige Freiflächen für ein durchgrüntes Quartier vorsieht und in das sich die Vorhabenplanung einfügt, eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Nebenanlagen geregelte zulässige Überschreitung der Obergrenze von 50 Prozent wird bei der Festsetzung der Ziffer 5 in Ausschöpfung der Ermächtigung in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um weitere 5 Prozent überschritten (bis zu einem Wert der GRZ von 0,5). Dabei werden jedoch unverändert die in einem Allgemeinen Wohngebiet für Hauptanlagen geltende Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO und die in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung dieser Obergrenze auf eine GRZ von bis zu 0,6 für Nebenanlagen eingehalten.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird für die beiden sechs- bzw. achtgeschossigen Gebäudeteile jeweils über die zwingende Anzahl der Vollgeschosse und Höchstmaße für die Oberkante der Gebäude festgesetzt. Die Höchstmaße liegen für die achtgeschossigen Gebäudeteile bei 29 m über Normalhöhennull (NHN), für die südlichen sechsgeschossigen Gebäudekörper jeweils bei einer Höhe von 24 m über NHN. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die geplanten Gebäude in den Siedlungsbestand einfügen. Die achtgeschossigen Gebäudeteile orientieren sich an den achtgeschossigen Bestandsgebäuden westlich der Wilseder-Berg-Straße. Die sechsgeschossigen Gebäudeteile schaffen einen Übergang zu den südöstlich

angrenzenden viergeschossigen Bestandsgebäuden an der Undeloher Straße. Die nach Osten auskragenden Erdgeschosse für die vorgesehenen Pflegeeinrichtungen (vgl. Kap. B.3) werden mit einem zulässigen Vollgeschoss und einem Höchstmaß von bis zu 8,5 m über NHN festgesetzt.

Die festgesetzten Höhenangaben beziehen sich auf über Normalhöhennull (NHN). Hierdurch wird ein einheitlicher Bezugsrahmen für die Höhenentwicklung der Gebäudekörper sichergestellt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 12). Die Geländehöhe im Plangebiet wird im Bereich der geplanten Gebäude bei ca. 4,60 m über NHN liegen, sodass die Gebäude eine Höhe rd. 23,4 m bzw. rd. 19,4 m über Gelände erreichen werden. In der Planzeichnung ist ein Höhenreferenzpunkt eines Kanaldeckels in der Wilseder-Berg-Straße zur Information enthalten. Die Höhenfestsetzungen für die Gebäudekörper umfassen sämtliche baulichen Anlagen, bspw. auch Attiken. Ausgenommen sind auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 12 technische Anlagen. So ist eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen, wenn sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten, einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Diese Festsetzung soll eine gewisse Reaktionsmöglichkeit in der weiterführenden Planung und Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien ermöglichen. Mit dem Abrücken von technischen Aufbauten von den Gebäudekanten, soweit Attikahöhen überschritten werden, soll der jeweilige Hauptgebäudekörper noch klar erkennbar bleiben und eine Beeinträchtigung des Ortsbilds durch technische Aufbauten vermieden werden. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sowie Treppenausstiege sind einzuhausen, wenn sie jeweils die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten. Hierdurch soll ein Sichtschutz sichergestellt und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die bauliche Dichte durch die festgesetzte GRZ, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen mit einer nahezu gebäudekörperscharfen Festsetzung der geplanten Baukörper bestimmt wird. Rechnerisch kann die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete verlangte GFZ-Obergrenze von 1,2 unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und dem vorgesehenen Grundstückszuschnitt dann überschritten werden, wenn dies nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist. Hier ist mit einer GFZ von bis zu 1,35, die erreicht werden kann, eine Überschreitung der Obergrenze für die GFZ aus städtebaulichen Gründen schon deshalb gerechtfertigt, um die Umsetzung des aus dem Wettbewerb „Ungewöhnlich Wohnen“ hervorgegangenen Gebäudetyps „Tarzan&Jane“ in der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Weise im Plangebiet zu sichern. Da es hier um die Umsetzung einer besonders qualifizierten planerischen Lösung geht und der § 17 Abs. 2 BauNVO schon aus einfachen städtebaulichen Gründen zur Anwendung kommt, ist eine Überschreitung hier städtebaulich vernünftigerweise geboten.

Ein von § 17 Abs. 2 BauNVO zudem geforderter Ausgleich für die Überschreitung der GFZ ist im unmittelbaren Siedlungszusammenhang durch die großzügigen begrünten Freiflächen der Gartenstadt Vahr und die aufgelockerte, gegliederte Bebauung gegeben, durch die die Freiflächen sehr gut miteinander vernetzt und erreichbar sind. In die Freiflächen sind wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten integriert,

die im Zuge der Realisierung der Planung noch weiter ausgebaut werden. Die Obergrenzenüberschreitung der GFZ wird also durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der zentrale großzügige Grünzug der Gartenstadt Vahr westlich des Örreler Wegs befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Wilseder-Berg-Straße ebenfalls in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Zu den benachbarten Bestandsgebäuden werden mit der offenen Bauweise die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, so dass sich die Vorhabenplanung in den Siedlungsbestand mit einer gegliederten, aufgelockerten Bebauung einfügt. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind daher mit der Überschreitung der GFZ-Obergrenze um bis zu 0,15 nicht zu erwarten.

### **3. Baugrenzen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die sich aus der Vorhabenplanung ergeben und die geplanten Gebäudekörper umfassen. Dabei ist bei den festgesetzten Baugrenzen die Achse bzw. Mittellinie maßgeblich.

Mit den festgesetzten Baugrenzen werden die gem. § 6 Abs. 5 BremLBO erforderlichen Abstandsflächen – auch gegenüber den benachbarten Bestandsgebäuden – überwiegend eingehalten. Um die vorgesehene Baukörperstellung der beiden Gebäudeteile untereinander zu sichern, regelt die textliche Festsetzung Nr. 6, dass zwischen den Gebäudeteilen A und B eine abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 3,5 m zulässig ist. Die gem. § 6 Abs. 5 BremLBO erforderliche Tiefe der Abstandsfläche beträgt  $0,4 H$  ( $H$  = Höhe der Gebäudewand bis zum oberen Abschluss der Wand). Das entspricht für den Gebäudekörper „Tarzan“ mit einer Gebäudehöhe von rd. 23,7 m über Gelände einer Tiefe von rd. 9,5 m und für den Gebäudekörper „Jane“ mit einer Gebäudehöhe von rd. 18,5 m über Gelände einer Tiefe von rd. 7,4 m. Die erforderliche Abstandsfläche von rd. 16,9 m wird also um bis zu rd. 13,4 m unterschritten.

Betroffen sind die Bereiche zwischen den Gebäudeteilen A und B auf einer Länge von rd. 4,5 m, auf der jeweils ein Abstand von mind. 3,5 m bis zu 4,5 m zwischen den beiden Gebäudeteilen vorgesehen ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Unterschreitung der Abstandsflächen in diesen Bereichen nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen wird nicht eingeschränkt, da die Positionierung der Fenster und die Gestaltung der Grundrisse eine ausreichende Belichtung sowie einen ausreichenden Brandschutz- und Sozialabstand sichert. So sind Wohnungsgrundrisse vorgesehen, die eine Belichtung von Aufenthaltsräumen auch jeweils von den östlichen Gebäudeseiten ermöglichen. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, da die beiden Gebäude-Ensembles zu allen Seiten einen Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung einhalten. Die offene Bauweise leitet sich aus dem Gebäudebestand in der Gartenstadt Vahr mit einer aufgelockerten, gegliederten Bauweise her. Die Vorhabenplanung fügt sich hierin ein.

Um die Herstellung hausnaher Freibereiche zu ermöglichen, regelt die textliche Festsetzung Nr. 4 auf der Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, dass eine Überschreitung der festgesetzten südlichen und westlichen Baugrenzen der mit Gebäudeteil B bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der Herstellung von Balkonen zulässig ist, sofern diese nicht mehr als 2,5 m beträgt. Zudem ist eine Überschreitung der östlichen und westlichen Baugrenzen der mit Gebäudeteil A bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der Herstellung von Balkonen geringfügig und damit planungsrechtlich zulässig, sofern diese jeweils maximal 1,0 m beträgt. Eine Überschreitung der östlichen Baugrenzen der mit Gebäudeteil B bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der östlichen und der südlichen Baugrenzen der mit Gebäudeteil C bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist zugunsten der Herstellung von Terrassen zulässig, wenn diese jeweils maximal 4,0 m beträgt.

#### **4. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wilseder-Berg-Straße, von der drei Grundstückszufahrten zu den Stellplatzanlagen und der geplanten Tiefgarage vorgesehen werden.

Die für die Gebäude-Ensembles nach Stellplatzortsgesetz (StellplOG) erforderlichen rd. 48 Pkw-Pflichtstellplätze sollen unter Berücksichtigung der mit dem Abriss der im Plangebiet vorhandenen Garagen- und Stellplatzanlage entfallenden 30 Pkw-Stellplätze zu rd. zwei Dritteln im Plangebiet hergestellt werden. Ein Großteil der Pkw-Pflichtstellplätze soll in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden, die sich teils unter den Gebäuden und im östlichen Bereich des Plangebiets erstreckt. In der Tiefgarage werden voraussichtlich rd. 42 Stellplätze geschaffen. Darüber hinaus sollen entlang der Wilseder-Berg-Straße im Plangebiet drei Parktaschen für jeweils acht bis zehn Stellplätze hergestellt werden. Hier werden neben Pkw-Pflichtstellplätzen auch Teile der für das Bauvorhaben geforderten öffentlich zugänglichen Parkplätze hergestellt. Die für das Bauvorhaben geforderten öffentlich zugänglichen Parkplätze, die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 hergestellt werden sollen, sind in der Planzeichnung mit Stö kenntlich gemacht. Diese öffentlich zugänglichen Parkplätze schaffen ein zusätzliches Angebot an Pkw-Stellflächen und dienen bspw. Besucher\*innen und Bewohner\*innen sowie dem Lieferverkehr. Regelungen dazu, wie die öffentliche Zugänglichkeit dieser Parkplätze auf dem Baugrundstück sicherzustellen ist, werden im Durchführungsvertrag getroffen. Darüber hinaus sollen die für die Neubauten erforderlichen Nebenanlagen wie Müllbehälter in die Parktaschen integriert werden.

Der Bebauungsplan sichert die hierfür erforderlichen Flächen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird geregelt, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Tiefgaragen mit deren jeweiligen Zufahrten sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, die betreffenden Anlagen vornehmlich in den Randbereichen der bestehenden Freiräume gebündelt anzuordnen, um die großzügigen Freiflächen möglichst nicht zu beeinträchtigen. Der Charakter der Gartenstadt Vahr soll hierdurch gewahrt und eine geordnete Erschließung des Baugrundstücks sichergestellt werden.

Weitere öffentliche Parkplätze werden im Umfeld des Plangebiets neu hergestellt, indem die bestehenden öffentlichen Parkplätze insbesondere am Heideplatz, in der Heidmarkstraße und in der Bispinger Straße in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet ergänzt werden. Hier soll eine Neuordnung und Ergänzung von bestehenden Stellplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Auf Grundlage einer Ortsbesichtigung wurden unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Bedeutung und des Charakters der Gartenstadt Vahr geeignete Standorte identifiziert. Einzelheiten zum Bau und zur Gestaltung der geplanten öffentlichen Parkplätze werden zwischen der Stadtgemeinde und der Vorhabenträgerin vertraglich geregelt.

Darüber hinaus ist ein Mobilitätskonzept nach § 9 StellplOG vorgesehen, das einen Beitrag zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Gartenstadt Vahr leisten und alternative Mobilitätsangebote fördern soll. Auf dieser Grundlage sollen die im Plangebiet herzustellenden Pkw-Pflichtstellplätze (s.o.) in einem Umfang von voraussichtlich rd. einem Drittel reduziert werden. Das Mobilitätskonzept sieht die Errichtung von mindestens zwei CarSharing-Stellplätzen und eine Bikesharing-Station am Heideplatz sowie die finanzielle Förderung der Nutzung der Car- und BikeSharing-Angebote vor. Mit der Verortung des CarSharing- und BikeSharing-Angebots am Heideplatz im Zentrum der Gartenstadt Vahr entsteht ein Angebot, das öffentlich zugänglich und leicht auffindbar und damit auch für weitere Anwohner bzw. die Öffentlichkeit insgesamt nutzbar ist. Regelungen zur verbindlichen Umsetzung des abgestimmten Mobilitätskonzepts werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Ein- und Ausfahrten zur geplanten Tiefgarage sind nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereichs zulässig (textliche Festsetzung Nr. 9). Hierdurch wird im Hinblick auf die Freiraumgestaltung und den Verkehrsfluss in der Wilseder-Berg-Straße sichergestellt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage gebündelt wird.

Die nach Stellplatzortsgesetz erforderlichen Fahrradabstellanlagen sollen jeweils im Keller- bzw. Tiefgaragengeschoss vollständig hergestellt werden. Zusätzlich werden vor den Hauseingängen beider Gebäudestandorte jeweils sechs Fahrradbügel angeordnet, die jeweils zwölf Abstellplätze für Besucher\*innen bieten. Somit werden zusätzlich insgesamt 24 Fahrradstellplätze für Besucher\*innen geschaffen.

## **5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung**

Die geplanten Gebäude sollen an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden. In der Wilseder-Berg-Straße besteht eine Mischwasserkanalisation, die ausreichend Kapazitäten aufweist. Im Plangebiet sind die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten nicht vollflächig zu versiegeln, so dass eine Durchlässigkeit für Wasser und somit eine Rückhaltung und in Teilen eine Versickerung von Regenwasser möglich ist. Die textliche Festsetzung Nr. 10 sichert dies; verbindliche Regelungen zur Gestaltung der Oberflächen erfolgen im Durchführungsvertrag. Zudem sind die Dach- und Freiflächen im Gebiet gem. dem Begrünungsortsgesetz zu begrünen. Hierdurch wird eine Rückhaltung und sukzessive Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht.

In den Nebenanlagenbereichen der Wilesder-Berg-Straße bestehen nach aktuellem Planwerk der Wesernetz Bremen GmbH Versorgungsleitungen der Sparten Gas, Wasser, Fernwärme und Strom.

## **6. Immissionsschutz, planbedingte Verkehrszunahme**

Auf das Plangebiet wirkt Lärm aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Straßen ein. Relevante Lärmimmissionen aus gewerblichen Nutzungen oder Flugverkehr bestehen nicht. Die Belastung durch Schienen- und Straßenlärm im Plangebiet wurde schalltechnisch untersucht und die im Plangebiet zu erwartenden Außenlärmwerte in Form von Beurteilungspegeln ermittelt<sup>1</sup>.

Im Ergebnis ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund von Verkehrslärm mit Außenlärmwerten von > 55 bis zu 60 dB(A) tags und > 50 bis zu 55 dB(A) nachts zu rechnen. An den lärmabgewandten, insbesondere nach Osten ausgerichteten Gebäudeseiten sind durch Abschirmung der Gebäude oder von Gebäudeteilen auch wesentlich niedrigere Lärmwerte von 34 bis zu 54 dB(A) nachts zu erwarten.

Damit können die als Beurteilungsgrundlage heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) tags und bis zu 10 dB(A) nachts in Teilbereichen des Plangebiets überschritten werden. Ebenso können die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 1 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts überschritten werden. Eine Gesundheitsgefährdung ist nach aktueller Rechtsprechung bei Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts anzunehmen. Diese Schwellenwerte werden im Plangebiet nicht erreicht bzw. deutlich unterschritten.

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

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

---

<sup>1</sup> T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne 125 und 2493 in der Gartenstadt Vahr in Bremen; Projektnummer 16-233-GV-01, Bremen, 05.04.2017

nicht berücksichtigt werden kann, zumal der Eisenbahnlärm hier aufgrund der Entfernung des Plangebiets zur Eisenbahnstrecke nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125 vorbereiteten Bauvorhaben sollen sehr zeitnah realisiert werden und dann die Nutzungsaufnahme erfolgen. Sie dienen der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Stadtgebiet. Da derzeit nicht absehbar ist, ob, wann und in welcher Form konkrete Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke realisiert werden können und welchen Beitrag zur Reduzierung der an den geplanten Gebäuden vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen dies leisten würde, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan 125 Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

So setzt der Bebauungsplan fest, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags bei geschlossenem Fenster nicht überschritten werden darf (textliche Festsetzung Nr. 14.1). Darüber hinaus ist bei Außenlärmswerten nachts von  $\leq 50$  dB(A) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenlärmswerten nachts  $> 50$  dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 14.2).

Für hausnahe Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) sollte ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten werden. Dies ist an den Balkonen, die zur Wilseder-Berg-Straße orientiert sind, teilweise nicht möglich. Hier ist tagsüber bei zehn der an der Wilseder-Berg-Straße gelegenen Balkonen mit Beurteilungspegeln von 56 bis 57 dB(A) zu rechnen. Dies wird an dieser Stelle für vertretbar gehalten, da den Bewohner\*innen alternativ Freibereiche in den Gemeinschaftsflächen zwischen den Wohngebäuden sowie im Bereich der Gemeinschaftsterrassen auf den Dachflächen der beiden sechsgeschossigen „Jane“-Gebäudeteile zur Verfügung stehen.

Der Nachweis für die Erfüllung der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen, so dass hieraus die notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können (textliche Festsetzung Nr. 14.3).

Dabei ist davon auszugehen, dass das durch die beiden Gebäudeensembles mit bis zu rd. 60 Wohneinheiten zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen nicht maßgeblich zu einer Erhöhung der an den benachbarten Gebäuden zu erwartenden Immissionen beiträgt.

In dem vorgenannten Zusammenhang wurden auch die von dem Vorhaben ausgehenden Verkehrszunahmen durch die planende Stadtgemeinde aufgrund einer

gutachterlichen Stellungnahme zur Verkehrslärmfernwirkung<sup>2</sup> berücksichtigt. Die gutachterliche Untersuchung hat ergeben, dass die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ohne die planbedingte Verkehrszunahme bereits überschritten werden. Die durch das Vorhaben bedingten Pkw-Mehrverkehre bewirken jedoch lediglich eine Erhöhung von 0,3 dB(A) und sind demnach nur geringfügig, da sie weit unterhalb einer abwägungsrelevanten Erhöhung von 3 dB(A) liegen. Das Gutachten berücksichtigt dabei auch den parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan 2493 für drei Bremer Punkte im Siedlungsbestand der Gartenstadt Vahr westlich der Bispinger Straße. Bei isolierter Betrachtung nur des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125, zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan, wäre lediglich eine Lärmpegelerhöhung von bis zu 0,2 dB(A) an den betrachteten relevanten Immissionsorten zu erwarten.

## **7. Maßnahmen zum Klimaschutz; Energieeinsparung**

Für die geplanten Gebäude ist ein nachhaltiges Energiekonzept vorgesehen (vgl. hierzu auch Kap. D (b)). Zur Förderung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 13. Demnach ist die tragende Konstruktion der Dächer der mit Gebäudeteil A bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Gebäudeteil „Tarzan“) statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist (z.B. durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen). Die Vorhabenträgerin wird sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen zu errichten.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Bereich der geplanten Gebäude wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 geregelt, dass die Oberflächen von Stellplätzen und Wegeverbindungen nicht vollflächig zu versiegeln sind; verbindliche Regelungen zur Gestaltung der Oberflächen erfolgen im Durchführungsvertrag. Darüber hinaus sind die Dachflächen und die Freiflächen im Plangebiet gem. dem Begrünungsortsgesetz zu begrünen. Mit der Rückhaltung von Regenwasser führt die Dachbegrünung auch zu einer höheren Verdunstung, die sich positiv auf das Mikroklima auswirkt (vgl. hierzu auch Kap. D).

## **8. Gestaltungsfestsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung**

Um sicherzustellen, dass sich die geplanten Gebäude in den baulichen Bestand einfügen und das städtebauliche Erscheinungsbild der Gartenstadt Vahr erhalten bleibt, wird festgesetzt, dass Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10 Prozent auszubilden sind (textl. Festsetzung Nr.15.1).

---

<sup>2</sup> T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne 125 und 2493 in der Gartenstadt Vahr in Bremen; ergänzende Stellungnahme zur Verkehrslärmfernwirkung; Projektnummer: 16-233-GPS-02; Bremen, 17.09.2019

Darüber hinaus dürfen Außenwände der mit Gebäudeteil A oder Gebäudeteil C bezeichneten Gebäudeteile nur in quarz- oder steingrauem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 7030 und 7039) und die Außenwände der mit Gebäudeteil B bezeichneten Gebäudeteile nur mit weißen Faserzementplatten (in Annäherung an die RAL Farbe 9016) gestaltet werden (textl. Festsetzung Nr. 15.2). Die vorgegebenen Farben stammen aus dem Farbspektrum von Herrn Hans-Albrecht Schilling und tragen dem historischen Farbkonzept für die Gartenstadt Vahr Rechnung (vgl. Kap. B.1). Muster der Farben Caparol S288 und Caparol S171 können bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität Stadtentwicklung und Wohnungsbau eingesehen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Regelungen zur Gestaltung der Balkone, insbesondere im Hinblick auf die Farbe und Materialität der Brüstungen, werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Abweichend von § 10 Abs. 4 StellplOG sind Stellplatzflächen mit mehr als fünf zusammenhängenden Stellplätzen je Grundstück anstelle von großkronigen Laubbäumen mit Buchenhecken (*Fagus sylvatica*) umlaufend zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Zufahrten zu den Stellplatzflächen (textl. Festsetzung Nr. 15.3). Mit der Regelung, dass anstelle einer Baumpflanzung eine umlaufende Heckenbepflanzung vorzusehen ist, soll eine optimale Ausnutzung und Komprimierung der wenigen zur Verfügung stehenden oberirdischen Stellplatzflächen ermöglicht werden. Die umlaufenden Heckenpflanzungen sollen eine ansprechende Gestaltung und Integration in den Freiraum sicherstellen.

Weitergehende Regelungen zur Freiraumgestaltung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

## **9. Hinweise**

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

## **D) Umweltbelange**

Wie unter B.4 beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor, da die Planung ein Vorhaben der Innenentwicklung ermöglicht und der Bebauungsplan im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des parallel und in Nachbarschaft in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2493 für ein Gebiet westlich der Heidmarkstraße und der Bispinger Straße. In einem Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umweltbelangen abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet.

Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a 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.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen und die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- Artenschutzrechtliche Einschätzung; Arno Schoppenhorst, Büro Ökologis (Bremen, 22.11.2017)
- Untersuchung des Eremiten (*Osmoderma eremita*) in zwei Plangebieten – an der Müdener Straße und der Wilseder-Berg-Straße – im Bereich Bremen / Gartenstadt Vahr (Bebauungsplan 125 und 2493); Axel Bellmann, Käferkundliche Gutachten (Bremen, 21.11.2016)
- Baumliste der GEWOBA – Ersatzbaumstandorte Wilseder-Berg-Straße, (Bremen, September 2019)
- Landschaftsprogramm Bremen (Freie Hansestadt Bremen, 2015)
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne 125 und 2493 in der Gartenstadt Vahr in Bremen; Projektnummer 16-233-GV-01; T&H Ingenieure GmbH (Bremen, 05.04.2017)
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne 125 und 2493 in der Gartenstadt Vahr in Bremen; ergänzende Stellungnahme zur Verkehrslärmfernwirkung; Projektnummer: 16-233-GPS-02; T&H Ingenieure GmbH (Bremen, 17.09.2019)

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

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Vahr, Ortsteil Gartenstadt Vahr und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es ist zu einem Großteil durch begrünte Freiflächen der angrenzenden Wohnbebauung und umfangreichen Baumbestand geprägt. Im Norden befindet sich eine eingeschossige Garagenanlage mit vorgelagerten Stellplätzen. Entlang der Wilseder-Berg-Straße ist ein straßenbegleitender Grünstreifen Bestandteil des Plangebiets, der für eine ehemals geplante Straßenbahnerweiterung vorgesehen war, die jedoch zwischenzeitlich nicht mehr benötigt wird. Das Plangebiet weist mit Ausnahme der Garagen- und Stellplatzanlage derzeit keinen besonderen Nutz- oder Erholungswert auf.

Die Nachbarschaft des Plangebiets wird geprägt durch die überwiegend viergeschossigen Geschosswohnungsbauten der Gartenstadt Vahr in aufgelockerter, gegliederter Bauweise mit großzügigen halböffentlichen Freiflächen und umfangreichem Baumbestand. Westlich der Wilseder-Berg-Straße befinden sich gegenüber dem Plangebiet achtgeschossige Wohngebäude.

Plan 1 „Ziel- und Maßnahmenkonzept“ des Landschaftsprogramms Bremen (Lapro) stellt die gesamte Gartenstadt Vahr – das Plangebiet umfasst einen kleinen Teilbereich im Osten der Gartenstadt Vahr – als Siedlungsbereich mit Zeilen- und Hochhausbebauung und besonderen Freiraumfunktionen im Hinblick auf das Ortsbild,

die Biotopvernetzung und das Stadtklima im inneren Grünring / Alleering dar. In Bezug auf die Freiraumfunktion handelt es sich bei dem Plangebiet gemäß Anlage B, Tabelle 3 des Lapro um einen Bereich mit Geschosswohnungsbau und zugehörigen wertvollen Freiflächen mit Altbaumbestand. Bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen sind die Altbaumbestände und die hohe Bedeutung des vorhandenen Ensembles aus Bebauung, Freiflächen und Baumbestand für das Landschaftsbild zu beachten. Die Nutzbarkeit und Entwicklung von Altbaumstandorten sollen durch Freiflächenkonzepte verbessert werden. Darüber hinaus soll die Vernetzung von Biotopen bei der Planung eine Rolle spielen.

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

Laut Plan 2 „Maßnahmen Erholung und Landschaftserleben“ des Lapro ist die Gartenstadt Vahr als private, aber öffentlich erlebniswirksame Grünstruktur mit prägendem Altbaumbestand und besonderer Bedeutung für Erholung und Landschaftserleben innerhalb des Siedlungsbereichs verzeichnet, wobei der prägende Altbaumbestand vor allem im zentralen Bereich der Gartenstadt Vahr südlich des Heideplatzes zwischen Bispinger Straße und Wilseder-Berg-Straße entlang des Örreler Wegs – und damit außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 – verortet wird. Das Lapro empfiehlt das Vorsehen eines Pflege- und Gestaltungskonzepts für die Freiflächen im Hinblick auf eine Verbesserung der Struktur- und Gestaltungsvielfalt der halböffentlichen Grünflächen.

Karte E „Landschaftserleben“ des Lapro ordnet die Gartenstadt Vahr als Siedlungstyp „WG – Großformatbebauung inklusive offene Zeilenbauweise“ mit einem hohen Identifikationswert der Baustruktur und einer historischen Kontinuität ein. Die Grünstrukturen im Plangebiet weisen eine sehr hohe Bedeutung für das Erleben von Natur und Landschaft auf. Im Hinblick auf das Erholungspotenzial der Grünanlagen wird in Karte F „Erholung“ des Lapro lediglich der zentrale Grünzug der Gartenstadt Vahr entlang des Örreler Wegs mit einer sehr hohen Bedeutung eingestuft. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125. Die übrigen Flächen der Gartenstadt Vahr weisen gemäß Lapro kein besonderes Erholungspotenzial auf.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die landschaftsplanerischen Zielaussagen für das Plangebiet. Die beiden Gebäude-Ensembles sind in einer offenen Bauweise vorgesehen, die sich in den Siedlungsbestand mit einer aufgelockerten, gegliederten Bauweise einfügt. Hierdurch wird eine gute Vernetzung mit dem benachbarten Siedlungsbestand und zwischen den begrünten Freiflächen auch weiterhin gegeben sein. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 werden im Plangebiet ausreichend Freiflächen gesichert, die an die großzügigen begrünten Freiflächen des Siedlungsbestandes anschließen. Mit der Realisierung der Planung werden im Plangebiet und dessen direkter Nachbarschaft große Teile des dicht gewachsenen Baumbestands gefällt werden müssen. Voraussichtlich werden insgesamt 41 Bäume entfallen, von denen 24 unter die Schutzbestimmungen der Bremer Baumschutzverordnung fallen. Für diese sind gem. der Bremer Baumschutzverordnung 36 Ersatzpflanzungen vorgesehen, hiervon voraussichtlich acht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die weiteren in der Gartenstadt Vahr. Die Funktionen des Naturhaushalts werden damit im Siedlungszusammenhang auch weiterhin gegeben sein.

Um den Nutzwert der Freiflächen entsprechend der Zielaussagen des Lapro im Plangebiet zu erhöhen, ist auf Grundlage der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Freiraumplanung u.a. die Schaffung weiterer Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen (vgl. hierzu auch Kap. B.3). Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

(b) Schutzgut Klima / Luft; Energieeinsparung

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohngebäude mit Freiflächen und Baumbestand geprägt ist. Gemäß Karte D „Klima / Luft“ des Lapro weist das Plangebiet eine weniger günstige bioklimatische Situation auf, wobei den Grünflächen und Grünstrukturen, insbesondere dem Baumbestand, eine bioklimatische Bedeutung zukommt, bspw. im Hinblick auf eine Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans entstehen im Plangebiet zwei Gebäude-Ensembles mit Tiefgarage, Stellplatzflächen und weiteren Flächen für Nebenanlagen und es müssen voraussichtlich 41 Bäume im Plangebiet und dessen direkter Nachbarschaft gefällt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet insbesondere im nördlichen Teilbereich bereits durch die vorhandene Garagen- und Stellplatzanlage versiegelt ist. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird sichergestellt, dass die neuen Stellplatzanlagen und Wegeverbindungen im Plangebiet nicht vollflächig versiegelt werden; verbindliche Regelungen zur Gestaltung der Oberflächen erfolgen im Durchführungsvertrag. Zudem sind die Dach- und Freiflächen gem. dem Begrünungsortsgesetz zu begrünen. Hierdurch kann Oberflächenwasser in Teilen versickern bzw. zurückgehalten und verdunstet werden, so dass eine Kompensation für die vorgesehene Versiegelung von Teilbereichen des Plangebiets erfolgt. Für die zu fällenden Bäume sind entsprechend der Baumschutzverordnung Ersatzpflanzungen in einem Umfang von 36 Bäumen vorgesehen. Davon sollen acht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen und die übrigen im Siedlungszusammenhang der Gartenstadt Vahr (vgl. hierzu auch Kap. D. (d)), so

dass auch hierdurch im Hinblick auf die Grünfunktionen wie Regenrückhaltung und Verdunstung eine Kompensation im Siedlungszusammenhang erfolgt.

Darüber hinaus dient die Planung der Erhöhung des Angebots an Wohnraum durch eine bauliche Weiterentwicklung im städtebaulichen Innenbereich. Das Gebiet ist zudem gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der „Kompakten Stadt“, das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine Stadt der kurzen Wege abzielt. Eine wesentliche Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist daher durch die Realisierung der beiden Gebäude-Ensembles innerhalb des Siedlungsbestands mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

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. Die Vorhabenträgerin wird die beiden geplanten Gebäude-Ensembles im Energiestandard des KfW-Effizienzhaus-Standards 55 gem. Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) errichten. Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung von energieeffizienten und klimaschonenden Gebäuden geschaffen.

Zudem sollen die Neubauten an das Fernwärmenetz Ost angeschlossen werden. Die Fernwärme des Netz Ost besteht zu über 80 Prozent aus hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung und leistet einen wichtigen Beitrag zur Verminderung des Primärenergiebedarfs.

Der Bebauungsplan enthält zur Förderung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien die textliche Festsetzung Nr. 13. Demnach ist die tragende Konstruktion der Dächer der mit Gebäudeteil A bezeichneten Flächen (Gebäudeteil „Tarzan“) statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist (z.B. durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen). Die Vorhabenträgerin wird sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen zu errichten. Die Höhe der baulichen Anlagen darf zudem bspw. durch Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 12).

Bzgl. der vorgesehenen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung wird auch der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Regelungen treffen.

(c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die beiden geplanten Gebäude-Ensembles samt der zugehörigen Tiefgarage und Nebenanlagen gehen in den betreffenden Teilbereichen des Plangebiets durch die damit verbundene Versiegelung teilweise ökologische Bodenfunktionen z.B. als Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. verloren. Dabei ist zu

berücksichtigen, dass der nördliche Teilbereich des Plangebiets derzeit bereits durch die bestehende Garagen- und Stellplatzanlage versiegelt ist, die zurückgebaut und in Teilen entsiegelt wird. Die neuen Stellplatzanlagen und Wegeverbindungen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 nicht vollflächig zu versiegeln; verbindliche Regelungen zur Gestaltung der Oberflächen erfolgen im Durchführungsvertrag. Die Dach- und Freiflächen im Plangebiet sind darüber hinaus gemäß dem Begrünungsortsgesetz zu begrünen. Hierdurch kann Oberflächenwasser in Teilen versickern bzw. zurückgehalten und verdunstet werden, so dass eine Kompensation für die vorgesehene Versiegelung von Teilbereichen des Plangebiets erfolgt. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass die festgesetzte GRZ von 0,3 unterhalb der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze von 0,4 liegt und die Versiegelung damit entsprechend geringer ausfällt.

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

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

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

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -10 mNN (tiefer als 14 m unter der Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2015) ergaben freie Grundwasserstände um 2,0 mNN (entsprechend um etwa 2,0 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 3,0 mNN (zwischen etwa 0,5 m und 1,0 m unter Gelände) zu erwarten. Diese gemessenen Höchststände sollten beachtet werden, da sich theoretisch nach ergiebigen, langanhaltenden Regenereignissen noch höhere Grundwasserstände einstellen könnten.

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

Bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser im Plangebiet ist festzustellen, dass das Grundwasser gespannt unter den genannten Weichschichten ansteht. Somit kommt ein Versickern von Oberflächenwasser aufgrund der hydrogeologischen Situation eher nicht in Frage. Aufgrund der variierenden Oberfläche

könnte es eventuell lokal Möglichkeiten in eventuellen aufgefüllten Sanden geben. Dieses muss vor Ort geprüft werden, auch in Bezug auf die Fließrichtung des möglicherweise eingespeisten Oberflächenwassers, um Schäden zu vermeiden.

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

(d) Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet finden sich einheimische Bäume und Sträucher. Insbesondere im südlichen Bereich und entlang der Wilseder-Berg-Straße ist das Plangebiet sehr dicht mit Bäumen bestanden. Zur Errichtung und Erschließung der beiden geplanten Gebäude-Ensembles müssen voraussichtlich insgesamt 24 Bäume innerhalb des Plangebiets und dessen direkter Nachbarschaft gefällt werden, die unter die Schutzbestimmungen der Bremer Baumschutzverordnung fallen. Hierbei handelt es sich vorrangig um Eichen, Linden, Feldahornbäume, Eschen oder die Schwedische Mehlbeere. Hierfür muss nach den Vorschriften der Baumschutzverordnung Ausgleich bzw. Ersatz durch die Neuanpflanzung von 36 Bäumen geschaffen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Von den erforderlichen 36 Ersatzpflanzungen werden voraussichtlich acht innerhalb des Plangebiets und 28 innerhalb des weiteren Siedlungszusammenhangs der Gartenstadt Vahr gepflanzt. Regelungen hierzu wird der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan treffen. Maßgeblich bei den vorzusehenden Standorten für die Ersatzpflanzungen sind neben naturschutzfachlichen auch denkmalrechtliche Aspekte. So soll das ursprünglich für die Gartenstadt Vahr vorgesehene Gestaltungskonzept für die Freiräume nicht durch zu dichten Baumbestand überprägt werden.

Darüber hinaus sind 17 weitere kleinere Bäume zu entfernen. Hierbei handelt es sich um jüngere Bäume und Gehölzgruppen, die Bestandteil des derzeitigen dichten Baumbestandes sind (bspw. Pappeln oder Eschen). Dies ist zur Realisierung der zwei Gebäude-Ensembles samt der Tiefgarage und den erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen nicht vermeidbar.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Erstabschätzung durchgeführt, um zu prüfen, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Das Plangebiet wurde hierzu am 31.05.2016, 16.06.2016 sowie am 06.07.2016 einer faunistischen Vor-Ort-Kontrolle mit Fokussierung auf Brutvogel- und Fledermausvorkommen sowie Höhlenvorkommen in Baumbeständen unterzogen. Für die Untersuchung der Fledermäuse wurde u.a. ein Ultraschall-Detektor eingesetzt. Darüber hinaus wurde das Plangebiet in zwei Geländebegehungen im November 2016 auf ein Vorkommen des Emeriten (*Osmoderma eremita*) geprüft.

Fledermäuse

Nachgewiesen wurden während der stichprobenhaften Detektor-Nachtkontrolle die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler. Beide Spezies sind bei günstigen Witterungsbedingungen (windstill, warm, trocken) in mehr oder weniger allen bremischen Stadtteilen häufig und regelmäßig zu beobachten, stellen also keine

regionale Seltenheit dar. Es wurden ausschließlich jagende Individuen geortet, stets als Einzeltiere und nicht in Gruppen oder kleineren Schwärmen. Dabei ließ sich der Große Abendsegler lediglich einmal orten, während die Zwergfledermaus mit insgesamt sechs Registrierungen auf ein regelmäßiges Nahrungsgastvorkommen schließen lässt.

Insofern haben die Flächen und insbesondere die Gehölzstrukturen zwar eine gewisse Bedeutung als Jagdhabitate, jedoch jeweils nur für geringe Mengen. In Einzelfällen konnte dies auch durch Fernglassichtungen während der Abenddämmerung bestätigt werden. Konkrete Wochenstuben oder Sommerquartier-Verdachtspunkte ließen sich bei beiden Arten oder von weiteren Fledermausarten (z.B. Breitflügelfledermaus) nicht feststellen. Auch an den vorgefundenen Höhlenbäumen, die bei der Vorkartierung (31.05.) ermittelt wurden, ließen sich im Zuge gezielter abendlicher Detektor-Ausflugkontrollen keine Quartiere von baumbesiedelnden Arten (z.B. Großer Abendsegler) belegen.

Die Zwergfledermaus ist dagegen ein charakteristischer Gebäudebesiedler, findet ihre Quartiere folglich hinter Fassaden, in Rolllädenkästen, Mauerspalt, Dachritzen usw.. Wochenstuben dieser Art und ggf. auch der Breitflügelfledermaus wären an den Gebäuden in der Nachbarschaft des Plangebiets potenziell denkbar, allerdings konnte dieser Aspekt im Rahmen der Untersuchung nicht geprüft werden.

Verbreitungsschwerpunkte zeichneten sich anhand des nur geringen Datenmaterials nicht ab. Eine gewisse Lockwirkung dürfte allerdings von den dort vorhandenen nächtlichen Beleuchtungen ausgehen, da diese Beutetiere wie z.B. Nachtfalter und andere Insekten anziehen.

Beide Fledermausarten genießen nach der europäischen FFH-Richtlinie einen besonderen Schutzstatus (FFH Anhang IV) und sind ebenfalls gemäß BNatSchG „streng geschützt“. Der Große Abendsegler gilt zudem in Deutschland als „gefährdet“.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sich im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans keine maßgeblichen und nachhaltigen Populationsbeeinträchtigungen ergeben. So sind aufgrund fehlender Fortpflanzungsquartiere im Zuge der Baumfällungen und Grünflächen-Überbauungen keine Verletzungen des Tötungsverbotes, Störungsverbotes oder des Lebensstätten-Beschädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu erwarten. Wenngleich der bestehende Baumbestand eine gewisse Funktion als Nahrungshabitat besitzt, ist ebenfalls nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten zu rechnen, da die Tiere allen Kenntnissen nach über recht große und weitreichende Jagdhabitate verfügen. Der Verlust von voraussichtlich bis zu 41 Bäumen wird daher lediglich ein kleineres Teilgebiet im Habitatsystem der genannten Arten betreffen und in diesem auch nicht zu einer maßgeblichen Entwertung führen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird folglich keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen nach sich ziehen, d.h. die ökologischen Funktionen der punktuell betroffenen Jagdhabitate werden insofern auch weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt sein.

Aus Gründen der Vorsorge sollten die in Karte 1 im Bericht der Artenschutzkontrolle farbig markierten Höhlenbäume, die unter Umständen kleinere Winterquartiere von Fledermäusen beherbergen können, dennoch im Vorfeld der Baufeldfreimachung genauer inspiziert werden. Hierbei handelt es sich um zwei Mehlbeeren und eine Weidenbaumgruppe entlang der Wilseder-Berg-Straße. Weitere populationsstützende Maßnahmen wie z.B. die Aufhängung von Fledermauskästen sind nicht erforderlich.

### Brutvögel

In den Baum- und Gehölzbeständen des engeren Plangebietes kommen als Brutvogelarten vor: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Rabenkrähe, Ringeltaube und Zilpzalp. Es wurden mindestens 18 Paare bzw. Reviere festgestellt. Somit wird das Spektrum der vorgefundenen Brutvogelarten hauptsächlich von Gehölzbrütern dominiert.

So beschränkt sich die Avifauna – von einigen typischen Gebäudebrutvögeln wie z.B. Hausrotschwanz und Mauersegler abgesehen – nahezu ausschließlich auf Vogelarten, die ihre Nester in Bäumen, Sträuchern oder Gebüsch anlegen, die sich auf den Grünflächen zwischen den Wohnblöcken befinden. Bei Betrachtung des Brutvogelinventars wird deutlich, dass der Raum in überwiegendem Maße durch Vorkommen von Arten geprägt ist,

- die allgemein häufig sind und in ökologischer Hinsicht als relativ anspruchsarm gelten, d.h. die als typische Gartenvögel in nahezu allen „grüneren“ Stadtteilen bzw. Ortschaften weit verbreitet sind (v.a. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink, Grünfink, Ringeltaube, Rotkehlchen, Elster, Zilpzalp),
- die gegenüber Störungen als relativ unempfindlich gelten und somit auch in unmittelbarer Nähe zu Siedlungsflächen, Straßen, Wegen, Sportplätzen, Nutzgärten usw. siedeln,
- die in Deutschland bzw. Niedersachsen/Bremen nicht gefährdet sind,
- die in Deutschland keinen strengen Artenschutz genießen bzw. auf europäischer Ebene keinen besonderen Schutzstatus (Anhang I) innehaben.

Ausgenommen hiervon ist einzig der Star, ein Höhlenbrüter, der momentan aufgrund rückläufiger Bestände sowohl bundes- als auch landesweit als „gefährdet“ eingestuft ist. In diesem Fall siedelte ein Paar in einer höhlenartigen Nische an der Dachkante eines Gebäudes in der Nachbarschaft des Plangebiets, d.h. nicht in einem Baum. In Randlage des Bebauungsplangebietes konnte ebenfalls der Haussperling nachgewiesen werden, der in Deutschland bzw. Niedersachsen/Bremen auf der „Vorwarnliste“ steht.

Neben dem Star zählen auch der Buntspecht und der Gartenbaumläufer zu den charakteristischen Höhlenbrütern. Während die meisten hier vorkommenden Vogelarten ihre Nester jedes Jahr neu anlegen, können deren Lebensstätten in Folgejahren wiederbesiedelt werden. Ähnliches gilt ebenfalls für den Mauersegler, für den an einem Gebäude im Nordteil des Untersuchungsgebietes ein brutverdächtiger Bereich mit drei Paaren ausfindig gemacht wurde.

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

Räumliche Schwerpunkte der Brutvogelbesiedlung sind nicht deutlich erkennbar. Besiedelt sind einzig die Baumbestände, v.a. die etwas dichter stehenden Baumgruppen. Zwar finden sich im Südteil des Plangebietes einige Höhlenbäume (v.a. im Bereich der Weidenbaumgruppe), jedoch ließen sich dort keine Spechte, Kleiber

oder andere Höhlenbrutvögel nachweisen

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass gemessen am Rote-Liste- und Schutzstatus, den Empfindlichkeiten und den ökologischen Habitatansprüchen der vorgefundenen Brutvogelarten dem Gebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine sehr geringe Bedeutung beizumessen ist. Innerhalb des von den Bauvorhaben direkt oder indirekt betroffenen Untersuchungsgebietes sind keine wertgebenden Arten hervorzuheben. Da offenbar keine von Höhlenbrutvögeln besiedelten Bäume gerodet werden müssen, sind – vorbehaltlich einer Beachtung des Sommerfällverbotes nach § 39 Abs. 2 BNatSchG – keine Konflikte hinsichtlich der Brutvögel zu erwarten. Daher ist davon auszugehen, dass dem Vollzug des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht entgegenstehen werden.

Der Verlust von voraussichtlich bis zu 41 Bäumen wird zwar mit dem Verlust von Revieren einzelner besonders geschützter „Allerweltsvogelarten“ einhergehen, nicht aber zu einem nachhaltigen Verlust lokaler Populationen beitragen, denn die betroffenen Arten sind in Bezug auf ihre Lebensräume und Nistplätze als äußerst anspruchsarm einzuschätzen und werden nach der Fällung der Bäume recht schnell Ersatzhabitate in der näheren Umgebung finden.

In den verbleibenden Grünanlagen, v.a. im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes und nach Möglichkeit auch am Rande der Wilseder-Berg-Straße (Westrand des Bebauungsplangebietes), werden Neupflanzungen von einheimischen Laubbäumen vorgenommen und Brutvögel können nach Abschluss der Bauvorhaben wieder relativ schnell Reviere besetzen. So ist keine der betroffenen Vogelarten zwingend auf ältere, größere Bäume angewiesen.

### **Eremit**

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

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

### (f) Schutzgut Mensch

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

Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 14.1-14.3 werden entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen, so

dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind (vgl. hierzu auch Kap. C.6).

(g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

(h) Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen

▪ Artenschutz:

Um potenzielle Beeinträchtigungen für Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, dürfen die Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode gefällt werden. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen innerhalb der Vegetationsperiode vom 01.03.-30.09. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

▪ Baumschutz:

Im Zuge der geplanten Maßnahme müssen gemäß Bremischer Baumschutzverordnung voraussichtlich 24 geschützte Bäume entfernt werden, für die insgesamt 36 Ersatzpflanzungen vorzusehen sind (s. hierzu unter Kap. D (d)). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, dass die Bestimmungen der Bremischen Baumschutzverordnung von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt bleiben und beim Planvollzug zu beachten sind. Darüber hinaus wird der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Regelungen bzgl. der vorzusehenden Standorte für die Ersatzpflanzungen treffen.

**E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 125 die Verpflichtung, das Vorhaben und die Erschließung im Vorhabensbereich auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Planungskosten zu tragen.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetz zur Verhütung

von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung im Produktplan (PPL) 68 für die Jahre 2020/2021 dargestellt.

2. Genderprüfung

Die geplanten Wohnnutzungen richten sich gleichermaßen an alle Personen, unabhängig von ihrem Geschlecht. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW Stadtplanung  
Baumgart Lemke Schlegelmilch  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

gez. Lemke

.....  
Büroinhaber

Bremen,

Für die Vorhabenträgerin:

GEWOBA  
Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

gez. Paßlack

.....

Bremen,

gez. Ehmke

.....

