

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 11. Mai 2021**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 144  
(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für die Errichtung von Wohngebäuden in Bremen-Vahr an der Kurfürstenallee / Ecke  
Barbarossastraße  
(Bearbeitungsstand: 16.03.2021)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 144 (Bearbeitungsstand: 16.03.2021) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 22. April 2021 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 144 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

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

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 144**

**(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**für die Errichtung von Wohngebäuden in Bremen-Vahr an der Kurfürstenallee / Ecke Barbarossastraße**

**(Bearbeitungsstand: 16.03.2021)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 144 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: **16.03.2021**) und die entsprechende Begründung vor.

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

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 25. Juni 2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 144 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 1. Juli 2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 144 ist am 27. November 2018 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den grundsätzlichen Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 144 ist mit den von der Planung berührten Behörden die Grobabstimmung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 23. Oktober 2018 durchgeführt worden. Die Hinweise und Anregungen sind in das Planverfahren und die Abwägung eingeflossen.

### **4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 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 144 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 25. Juni 2020 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 144 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 13. Juli 2020 bis 24. August 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.

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

### **5.1 Die Architektenkammer Bremen hat mit Schreiben vom 24. August 2020 Folgendes mitgeteilt:**

”

mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 144 soll ein bereits bebautes Grundstück im Kreuzungsbereich der Kurfürstenallee mit der Barbarossastraße überplant werden. Der Vorhabenbereich ist heterogen und kontrastreich bebaut. Auf dem vorderen Grundstücksteil befindet sich eine Villa mit umfangreichem Bauschmuck. Im hinteren Teil dagegen besteht ein Geschosswohnungsbau der 1980er Jahre mit leicht brutalistischer Anmutung. Der Villa ist eine gestaltete Gartenanlage mit Freitreppe vorgelagert.

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern vor, eines davon als Riegelbebauung entlang der Kurfürstenallee. Im östlichen Planbereich, angrenzend an die bestehende Tankstelle an der Kurfürstenallee, ist eine Spielfläche geplant. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sollen unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet werden. Die Zufahrt erfolgt von der Barbarossastraße aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält keine zwingenden Vorgaben (u.a. Geschossezahlen, Bauweise etc.), so dass das Vorhaben nicht näher konkretisiert wird. Da den Planunterlagen außer dem Lageplan keine weiteren Unterlagen (Ansichten, Schnitte, Perspektiven, Visualisierungen, Freiraumkonzept etc.) beigelegt sind, kann das Vorhaben nicht beurteilt und der in der Begründung genannte Bezug zu den Umgebungsstrukturen nicht nachvollzogen werden. Vor diesem Hintergrund soll nur auf einzelne Punkte hingewiesen werden:

- Eine Beschreibung der Bestandssituation und somit eine Auseinandersetzung mit der historischen Bebauung, den Freiräumen und dem Baumbestand erfolgt nicht. Eine Alternativenprüfung, z.B. unter Einbeziehung der ortsbildprägenden Villa, wäre wünschenswert und könnte identitätsstiftend für das Vorhaben sein.
- Die Eingangssituation in das Plangebiet wird durch die Zufahrt zur Tiefgarage mit einer parallel hierzu verlaufenden Feuerwehrezufahrt und somit durch eine Verkehrsanlage geprägt, was sich nachteilig auf die Adressbildung des Vorhabens und somit auch auf den öffentlichen Raum der Barbarossastraße auswirkt.

- Maßnahmen der Freiraumgestaltung und Grünordnung werden im Bebauungsplan auf die Anpflanzung von zwei Bäumen und die Dachbegrünung beschränkt, was unter Bezug auf die umgebende Wohnbebauung mit ihren Gärten sowie auch zur Gestaltung des Wohnumfeldes als unzureichend empfunden wird. Auch die Anlage des an der Grenze zur Tankstelle verorteten Kleinkinderspielplatzes wäre im Rahmen eines integrierten Freiraumkonzeptes, z.B. als zentraler, gemeinschaftlicher Bereich, eine Alternativenprüfung wert.

“

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

*Bestandsbeschreibung und Alternativenprüfung*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Architektenkammer eine ausführlichere Auseinandersetzung mit der Bestandsituation in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wünscht. In der Begründung wird grundsätzlich auf die Bestandsituation eingegangen.

Wie in der Stellungnahme beschrieben, ist die Umgebung des Plangebietes sehr heterogen gestaltet. Die heterogene Bestandsbebauung im Plangebiet kann den aktuellen Nutzungsanforderungen an Wohn- und Büroraum insbesondere unter den Aspekten der Grundrissgestaltung sowie der Energieeffizienz der Gebäude nicht weiter entsprechen.

Dem vorliegenden Baumgutachten kann entnommen werden, dass sich innerhalb des Plangebietes 3 Einzelbäume befinden, die dem Schutz der bremischen Baumschutzverordnung unterliegen. Die Bäume befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes. Eine dominante Prägung innerhalb vorhandener Freiflächen des Plangebietes wird durch diese Bäume nicht ausgelöst. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Kapitel „Entwicklung und Zustand“ um zusätzliche Erläuterungen ergänzt.

Es gilt zu beachten, dass das gewählte Plangebiet bereits von einem Bebauungsplan erfasst wird und über aktuelles Planrecht verfügt. Ersatzbauten anstelle der aktuellen Bebauung, wie z.B. der bestehenden Villa, sind bereits vor Rechtskraft des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig. Da die Bestandsgebäude nicht mehr dem heutigen Bedarf an Wohn- oder Büroraum genügen, ist die Nullvariante eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Nutzungsintention der Grundstückseigentümerin sowie der Planungsintention der Stadt Bremen steht. Der Verzicht auf die Planung stellt keine alternative Option dar.

Die heterogene Lage an der vielbefahrenen Kurfürstenallee zwischen einer Tankstelle, einem eingeschossigen Gewerbekomplex sowie angrenzender Wohnbebauung erfordert vielfältige Abwägungen.

Gleichzeitig kann durch die vorliegende Planung in innerstädtischer Lage neuer Wohnraum geschaffen werden, der über sehr gute Anbindungen an den ÖPNV verfügt und auf bestehende Infrastrukturen wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, ärztliche Versorgung, Einkaufs- sowie Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung verfügt. Die sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die umgebende Infrastruktur begünstigt die Bildung kurzer Wegeketten und fördert den Verzicht auf Fahrten mit dem PKW im Vergleich zu weniger gut erschlossenen Wohnlagen. Aufgrund der vorstehenden Lagevorteile besteht ein Interesse an einer umgebungsverträglichen Nachverdichtung, die über die Bedarfsabdeckung der Bestandsbebauung hinausgeht. Des Weiteren kann durch

das Planungsinstrument der Nachverdichtung i.V.m. einer energieeffizienten Gebäudeausführung ein Beitrag für den Klimaschutz geleistet werden.

Über die gewählten Festsetzungen wird eine Verträglichkeit der Planung mit den komplexen Umgebungsstrukturen abgesichert. Dabei liegt eine besondere Herausforderung in der Berücksichtigung der Anforderungen an den Immissionsschutz.

#### Bewertung der Eingangssituation

Die Ansicht, dass die Tiefgaragenzufahrt negativ auf die Eingangssituation wirkt, wird nicht geteilt. Im Gegenteil soll die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Tiefgaragen der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der Schaffung eines attraktiven Ortsbildes in der Barbarossastraße dienen. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass die benötigten privaten Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt werden können, ohne dass die Qualität der privaten Freiflächen eingeschränkt wird. Die freie Fläche zwischen den Gebäuden wird ihre Funktion als Feuerwehrezufahrt erfüllen, muss jedoch keine optische Wirkung einer technischen Verkehrsanlage entfalten. Sie kann ebenso als Aufenthalts- und Begegnungsfläche dienen. Über die gewählten Festsetzungen in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird sichergestellt, dass die zentrale Feuerwehrezufahrt von Grünflächen flankiert wird.

#### Freiraumgestaltung und Kinderspielfläche

Die Freiraumgestaltung ist weitaus komplexer als die beschriebene Beschränkung auf die Dachbegrünung sowie die Anpflanzung zweier Bäume. Über die in Rede stehenden Festsetzungen wird lediglich abgesichert, dass eine Mindestanzahl an Ersatzpflanzungen von Gehölzen, die dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegen, innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden muss. Über die Begrünungsvorgabe für die Dächer von Tiefgaragen sollen Schotterdächer verhindert und die Durchgrünung des Plangebietes gesondert gefördert werden. Aufgrund der gewählten Festsetzungen, insbesondere der Festsetzung der gewählten Grundflächenzahl, wird eine verträgliche Durchgrünung des Plangebietes unter Berücksichtigung der weiteren Anforderungen des Brandschutzes sichergestellt. Es gilt zu beachten, dass sich die festgesetzte Kinderspielfläche in östlicher und südlicher Randlage des Plangebietes erstreckt, so dass den Kindern eine langgezogene, gut bespielbare Fläche geboten wird.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und den Planentwurf nicht zu ändern.

- 5.2** Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu redaktionellen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichts wird verwiesen.
- 5.3** Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen erhoben.

## 6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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. Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung redaktionell überarbeitet und wie folgt angepasst bzw. ergänzt worden.

### 7.1 Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

#### ➤ Zeichnerische Festsetzungen:

- Herausnahme der informatorischen Kennzeichnung der Feuerwehraufstellflächen als „Sonstige Kennzeichnung“ in der Planzeichnung nach weitergehenden Abstimmungen mit der Feuerwehr und dem ASV

#### ➤ Textliche Festsetzungen:

- keine Änderungen

#### ➤ Hinweise:

- keine Änderungen

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 16.03.2021) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

### 7.1.1 **Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt**, den vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen des Planentwurfes zuzustimmen.

### 7.2 Anpassungen/Ergänzungen der Begründung

Die Begründung ist insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert worden:

Abschnitt „Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes“, Kapitel „Entwicklung und Zustand“

- Ergänzung der Bestandsbeschreibung

Abschnitt „Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes“, Kapitel „Planungsziele und Erforderlichkeit des Plans“

- redaktionelle Umformulierung der Wortwahl ohne inhaltliche Änderung

Abschnitt „Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes“, Kapitel „Planverfahren“

- redaktionelle Umformulierung der Wortwahl ohne inhaltliche Änderung

Abschnitt „Planinhalt“, Kapitel „Maß der baulichen Nutzung“

- Ergänzung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenze der GRZ gem. BauNVO

Abschnitt „Planinhalt“, Kapitel „Erschließung, Stellplätze und Mobilität“

- Ergänzende Erläuterung zum planungsbedingten Mehrverkehr

Abschnitt „Planinhalt“, Kapitel „Immissionsschutz“

- Korrektur eines Lärmwertes
- Ergänzung der Bezugsgrundlage der angegebenen Orientierungswerte
- Aktualisierung des Lageplans zur Verortung der Gebäude
- Umformulierung des Verweises auf den Durchführungsvertrag

Abschnitt „Planinhalt“, Kapitel „Energieversorgung, Klimaschutz“

- Aktualisierte Erläuterungen zum Wärmeversorgungskonzept und zur energieeffizienten Gebäudeausführung
- Aussagen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen

Abschnitt „Planinhalt“, Kapitel „Kampfmittel, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen“

- Aktualisierung entsprechend den vorgetragenen Inhalten in der überarbeiteten Stellungnahme vom 19.03.2019 zum Thema „Altlasten/schädliche Bodenveränderungen“
- Aktualisierung entsprechend den vorgetragenen Inhalten in der Stellungnahme der Polizei Bremen vom 10.08.2017 zum Thema „Anfrage Kampfmittel“

Abschnitt „Umweltbelange“, Unterabschnitt „Natur und Landschaft“

- textliche Korrektur ohne inhaltliche Änderung

Abschnitt „Umweltbelange“, Unterabschnitt „Artenschutz“

- textliche Ergänzung der Inhalte zum Fledermausschutz

Abschnitt „Umweltbelange“, Unterabschnitt „Schutzgut Mensch - Lärm“

- Ergänzung um Aussagen zum planbedingten Mehrverkehr

Abschnitt „Umweltbelange“, Unterabschnitt „Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange“

- Entnahme eines Verweises auf den Durchführungsvertrag

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 16.03.2021) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen

**7.2.1 Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt,** der angepassten bzw. ergänzten Begründung zuzustimmen.

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

Die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen. Durch diese Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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 betroffenen Behörden und den potentiellen Investoren einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Vahr hat die vorliegenden Planungen in seiner Sitzung am 14. Juli 2020 erörtert und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 144 einstimmig zur Kenntnis genommen.

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 144 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von Wohngebäuden in Bremen-Vahr an der Kurfürstenallee / Ecke Barbarossastraße (Bearbeitungsstand: 16.03.2021) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

---

Vorsitzender



# Begründung

## **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 144**

(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung von Wohngebäuden in Bremen-Vahr an der Kurfürstenallee /  
Ecke Barbarossastraße

(Bearbeitungsstand: 16.03.2021)

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Stadtteils Vahr, Ortsteil Gartenstadt Vahr in direkter Angrenzung an den Ortsteil Radio Bremen und umfasst die Flurstücke 352/7 und 354/8 der Flur 82 in der Gemarkung VR 82. Es hat eine Größe von ca. 2.640 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kurfürstenallee,
- im Osten durch das mit einer Tankstelle bebaute Flurstück 356/3,
- im Süden durch die mit Wohnhäusern bebauten Flurstücke 352/4, 352/6, 354/2 und 354/9 und
- im Westen durch die Barbarossastraße.

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 144.

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

#### 1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet erfasst zwei Grundstücke, die sich im Eigentum der Bremischen Volksbank eG befinden. Die heterogene Bestandsbebauung im Plangebiet wird den aktuellen Nutzungsanforderungen an Wohn- und Büroraum insbesondere unter den Aspekten der Grundrissgestaltung sowie der Energieeffizienz der Gebäude nicht weiter gerecht. Die vorhandenen Bestandsgebäude wurden von der Bank bislang als Büro- und Geschäftsgebäude genutzt und sollen im Hinblick auf eine Neuplanung zu Gunsten von 4 Wohngebäuden mit 34 Wohneinheiten rückgebaut werden. Neben der vorhandenen Bebauung sind auf den Grundstücken Ziergärten mit Gehölzbestand vorhanden. Darunter befinden sich 3 Einzelbäume, die dem Schutz der bremischen Baumschutzverordnung unterliegen. Die Bäume befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes. Eine dominante Prägung innerhalb vorhandener Freiflächen des Plangebietes herrscht durch diese Bäume nicht vor. Die derzeitige Erschließung der Grundstücke erfolgt für das Grundstück auf dem Flurstück 354/8 über die Kurfürstenallee und für das Grundstück auf dem Flurstück 352/7 über die Barbarossastraße.

In der näheren Umgebung befindet sich im östlichen Anschluss an das Plangebiet eine Tankstelle und südlich des Plangebietes Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit zugehörigen Ziergärten. Westlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Barbarossastraße, besteht ein eingeschossiger Gewerbekomplex mit mehreren Gewerbeeinheiten, der über den Bebauungsplan Nr. 815 der zulässigen Nutzung eines Mischgebietes unterliegt. Über eine Fußgängerbrücke sowie eine Ampelanlage ca. 70 m östlich des Plangebietes besteht eine direkte Anbindung für den Fußgänger- und Radverkehr an den Ortsteil Radio Bremen, der durch die Verkehrsfläche der Kurfürstenallee vom Ortsteil Gartenstadt Vahr abgegrenzt wird. Kurze Wege zu bestehenden Schuleinrichtungen und Kindertagesstätten werden hierüber ergänzend zum Angebot im Ortsteil der Gartenstadt Vahr gewährleistet. Versorgungsmöglichkeiten für den

täglichen Bedarf befinden sich in der Eislebener Straße sowie entlang der Straße In der Vahr. Insbesondere im Bereich der Sonneberger Straße besteht ein vielfältiges Angebot an ärztlicher Versorgung.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 874 aus dem Jahr 1976 setzt derzeit für die Grundstücke ein Reines Wohngebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Ferner sind zur Kurfürstenallee und zur Barbarossastraße Bau-  
linien und im hinteren Bereich der Grundstücke Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus setzt der rechtsgültige Bebauungsplan nicht überbaubare Grundstücksflächen fest. Eine Zu- bzw. Abfahrt über den nordwestlichen Randbereich des Plangebietes ist über den aktuell gültigen Bebauungsplan durch entsprechende zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen. Da weder die Grundflächen noch die Grundflächenzahl festgesetzt sind, ist der vorliegende Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu bewerten.

Im Flächennutzungsplan Bremen wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist die Errichtung von Wohngebäuden zur Erfüllung der hohen Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum im zentralen Stadtgebiet an der Grenze der Ortsteile Gartenstadt Vahr und Radio Bremen nach erfolgter Nutzungsaufgabe der Bremischen Volksbank eG. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes an Kurfürstenallee und Barbarossastraße, der guten ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zu den vorgenannten Versorgungsmöglichkeiten und sozialen Infrastrukturen ist das Plangebiet für die Entwicklung eines ergänzenden Wohnangebotes gut geeignet.

Das Plangebiet soll einer Wohnnutzung zugeführt werden, die den heutigen Nutzungsansprüchen entspricht. Die Grundstückseigentümerin plant Miet- und Eigentumswohnungen im Plangebiet zu realisieren, um der bestehenden Nachfrage zu begegnen. Die geplante Wohnbebauung lässt sich auf Grundlage des bestehenden Planrechtes nicht realisieren. Nutzungsart, Nutzungsmaß sowie die Verortung der Baugrenzen sollen dem aktuellen Bedarf unter Berücksichtigung der Umgebungsstrukturen angepasst werden. Die Vorgaben des aktuellen Planrechtes begrenzen die Zulässigkeiten im Plangebiet derzeit soweit, dass das vorhandene städtebauliche Potenzial der Flächen nicht bedarfsgerecht genutzt werden kann. Das Interesse der Schaffung eines zusätzlichen Wohnangebotes im Rahmen der Nachverdichtung am Standort des Plangebietes korrespondiert mit den Interessen der Stadt Bremen. Diese unterliegt einem aktuellen Bedarfsdruck bezüglich moderner und an die heutige Zeit angepasster Wohnangebote in städtebaulich integrierter Lage. Das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens liegt somit in der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durch Umnutzung und Nachverdichtung im bebauten Siedlungszusammenhang zum Zweck der Wohnnutzung.

Die vorliegende Planung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von vier Mehrfamilienhäusern mit entsprechenden Zubehöranlagen vorbereiten. Die städtebauliche Konfiguration sieht eine riegelförmige Bebauung in Form von zwei Mehrfamilienhäusern entlang der Kurfürstenallee sowie zwei als Solitär errichtete Mehrfamilienhäuser im Süden des Plangebietes vor.

Während das nördliche Baufenster an der Kurfürstenallee eine Zulässigkeit von vier Vollgeschossen erhält, wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse in den beiden südlichen Baufenstern zur Vermittlung zwischen der nördlichen Bebauung und der Bestandsbebauung südlich des Plangebietes auf zwei begrenzt.

Die nördlichen Gebäude an der Kurfürstenallee wirken sich lärmindernd auf die rückwärtig bereits vorhandene Wohnbebauung der Barbarossastraße aus. Die Außenanlagen werden auf Grundlage eines Freiflächenkonzeptes hergestellt und aufgewertet. Insgesamt sollen 34 Wohneinheiten entstehen, von denen 24 Wohnungen komplett barrierefrei errichtet werden. Die Gebäude sollen barrierefrei zu erreichen sein.

Die Kfz-Stellplätze sollen unterirdisch in Tiefgaragen organisiert werden, um die privaten Freiflächen von Stellplätzen freizuhalten. Neben einer Feuerwehrezufahrt sind über die Barbarossastraße auch die Zufahrten zu zwei Tiefgaragen vorgesehen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen wird ebenso in den Tiefgaragen realisiert werden. Die Anordnung der Tiefgaragen ist so gewählt, dass eine großflächige Grundwasserabsenkung unter den natürlichen Schwankungsbereich des Grundwassers nicht erforderlich ist.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

#### 4. Planverfahren

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet eine Nachverdichtung durch Grundstücksumnutzung zur gezielten Schaffung von Baurechten an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) sind gegeben. Die Planung dient im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Nachverdichtung von Flächen i.V.m. der Umnutzung von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung.

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen, denn es ist an zwei Seiten direkt von Bebauung und an zwei Seiten von Straßenverkehrsflächen mit jeweils angrenzender Bebauung umfasst.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist auch möglich, weil der Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Aufgrund der zulässigen überbaubaren Grundfläche von weniger als 1.150 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Demnach sind sie nicht zu kompensieren. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind gleichwohl zu betrachten und abzuwägen.

### C) Planinhalt

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht den umliegenden Nutzungsstrukturen und soll im Ortsteil ein weiteres, differenziertes Wohnangebot ermöglichen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

##### Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,43 bestimmt werden. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO auf 0,6 beschränkt.

Die festgesetzte GRZ bedeutet eine Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 um 0,03.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze der Grundflächenzahl ist jedoch aus städtebaulichen Gründen dann zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um

- neuen bedarfsgerechten, modernen Wohnraum durch Nachverdichtung zu schaffen (flächensparendes Bauen),
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche gleichzeitig die bauliche Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert werden kann.

Die Berücksichtigung des Verkehrslärms der Kurfürstenallee beeinflusst Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung. Dies schlägt sich in einem erhöhten Flächenbedarf der baulichen Anlagen nieder.

Die Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie Umweltbeeinträchtigungen sind auf Grund der nur sehr geringen Überschreitung der GRZ nicht zu erkennen. Das Plangebiet profitiert von den in der Umgebung vorhandenen öffentlichen Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Hierzu zählt z.B. der Grünzug zwischen der Kurfürstenallee und der Wohnanlage „Großer Kurfürst“ mit öffentlich zugänglichen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, so dass eine geringfügige Verdichtung bereits hierdurch gerechtfertigt wird.

Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich darüber hinaus durch

- die gute Bedienung des Plangebiets durch den ÖPNV,
- Schaffen von Aufenthaltsqualität im Plangebiet und
- die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll zudem ein ökologischer Beitrag im Sinne des flächensparenden Bauens erzielt werden. Zudem resultieren aus der erhöhten baulichen Dichte für die im Umfeld des Plangebiets befindliche schutzbedürftige Wohnnutzung keine ungesunden Wohnverhältnisse, z.B. im Hinblick auf eine unzumutbare Verschattung oder eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Die maximal zulässige Überschreitung der GRZ wird für die Errichtung von Nebenanlagen und Tiefgaragen inklusive ihrer Zufahrten auf eine GRZ von 0,6 begrenzt. Damit entspricht die zulässige Gesamtversiegelung der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete i.V.m. der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO.

In Verbindung mit der Freiflächengestaltung des Plangebietes entstehen durch die stärkere Verdichtung im Plangebiet keine städtebaulichen Missstände. Die vorliegende Planung bereitet höhere Versiegelungsmöglichkeiten vor als nach bisherigem Planrecht zulässig. Die vorhandenen Flächen verfügen bereits heute über baulichen Bestand i.V.m. entsprechenden Versiegelungen. Es ist beabsichtigt, im Durchführungsvertrag zu vereinbaren, dass im Rahmen der Ausführungsplanung wasserdurchlässige Bodenbeläge vorgesehen und Anpflanzungen vorgenommen werden. Weitere Einzelheiten werden in einem Freiflächenplan festgehalten und im Rahmen des Durchführungsvertrages vereinbart. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z.B. Loggien, Balkone, usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 Abs. 4 BauNVO).

### Gebäudehöhen

Im nördlichen Bereich an der Kurfürstenallee wird eine maximale Firsthöhe von 19,0 m und eine maximale Traufhöhe von 14,0 m festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf 4 Vollgeschosse begrenzt. Diese Höhendimension wurde aufgrund der Angrenzung an die breit dimensionierte Trasse der Kurfürstenallee mit ihrer begleitenden Baumallee gewählt. Gleichzeitig wirkt die durchgängige viergeschossige Gebäudehöhe in erster Reihe an der Kurfürstenallee schallabschirmend auf die geplante südliche Wohnbebauung sowie auf die südliche Bestandswohnbebauung.

In Richtung der angrenzenden Wohnbebauung südlich des Plangebietes werden, in Anpassung an die Umgebungsstrukturen, geringere Gebäudehöhen durch die Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe von 13,25 m und einer maximalen Traufhöhe von 8,5 m vorbereitet. Diese ist verbunden mit einer Begrenzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise für die Errichtung definierter technischer Aufbauten um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern diese 1,0 m Abstand von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen Geschosses einhalten. Über diese Festsetzung wird die Zulässigkeit einzelner technischer Anlagen grundsätzlich ermöglicht, ohne dass die über die festgesetzten Höhenwerte gesicherte Verträglichkeit der zulässigen Baukörper mit den Umgebungsstrukturen beeinträchtigt wird. Die festgesetzte Dimensionierung der Gebäudekubaturen wird in ihrer städtebaulichen Wirkung nicht verändert.

Als Firsthöhe gilt der jeweils oberste Punkt der Dachkonstruktion. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante der Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf den im Plan dargestellten Bezugspunkt mit einer Höhe von 3,77 m über NN. Diese Bezugshöhe bildet den unteren Maßbezugspunkt.

Die Festsetzungen ermöglichen die Einhaltung der Grenzabstände gemäß der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO).

Ergänzend wird die zulässige Maximalhöhe über der Erdoberfläche der Tiefgaragen festgesetzt. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt (Bz. 3,77 m über NN) darf hierdurch maximal um 1,5 m überschritten werden.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Gebäude werden im Abgleich mit den Umgebungsstrukturen in offener Bauweise geplant.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und ermöglichen eine Südorientierung der Gebäude.

Um zu verhindern, dass die Versiegelung später im Rahmen der Wohnnutzung unzulässig erhöht wird, wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche bzw. Freisitze auf den Dächern der Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sind.

Die Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen und Stellplätzen für Abfallwertstoffbehälter (Gemeinschaftsanlagen) werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch begrenzt, um die Freiraumqualität des Grundstückes zu sichern und Konflikte sowohl auf dem Grundstück sowie mit den angrenzenden Erschließungswegen zu vermeiden.

Die Verortung der Flächen für Kinderspielplätze wird zeichnerisch gesichert, um einen Konflikt mit der benachbarten Tankstellennutzung zu vermeiden. Über den Durchführungsvertrag wird i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan ebenso geregelt, dass die Fläche des Kinderspielplatzes über eine geschlossene Sichtschutzwand in Richtung Kurfürstenallee und Tankstellengelände abgeschirmt wird.

### 4. Erschließung, Stellplätze und Mobilität

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Barbarossastraße. Die direkte Lage an der Kurfürstenallee lässt eine direkte Vermischung mit dem Verkehr der Hauptverkehrsstraße erwarten, so dass planungsbedingter Mehrverkehr keine Konflikte in der Umgebung erwarten lässt. Hierzu werden zwei Tiefgaragenzufahrten realisiert, sowie eine Feuerwehrezufahrt, die zwischen dem an der Kurfürstenallee gelegenen Gebäuderiegel und den rückwärtigen Baukörpern verortet ist. Fußläufig ist der vorgenannte Gebäuderiegel über die Kurfürstenallee, die rückwärtigen Gebäude sind über die Feuerwehrezufahrt erreichbar.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Schaffung eines attraktiven Ortsbildes in der Barbarossastraße bestimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, dass die Errichtung von Kfz-Stellplätzen nur unterirdisch innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig ist. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass die benötigten privaten Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt werden können, ohne dass die Qualität der privaten Freiflächen eingeschränkt wird.

Durch die konkretisierte Planung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die möglichen Wohneinheiten begrenzt und somit ebenso der durch die Planung ausgelöste Kfz-Verkehr. Durch die konkretisierte Verortung der Tiefgaragen und ihrer Zufahrten i.V.m. der Begrenzung der zulässigen Kfz-Stellplätze auf eine unterirdische Unterbringung wird sichergestellt, dass potenzieller Mehrverkehr keine unzulässigen Lärmauswirkungen auf angrenzende Wohngrundstücke erwarten lässt, da der Verkehr direkt an der Barbarossastraße über kurze Zufahrtswege direkt in die Tiefgaragen abgeleitet wird. Des Weiteren erfolgt durch die vorliegende Planung eine Zweiteilung

der Tiefgaragen, um sicherzustellen, dass nur der objektbezogene Verkehr der südlichen Wohngebäude in unmittelbarer Nähe zu der südlich angrenzenden Bestandsbebauung entlang geleitet wird.

In den Tiefgaragen können 31 notwendige Stellplätze hergestellt werden. Für Besucher werden zusätzlich 13 Stellplätze erforderlich. Die im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführte Parkraumuntersuchung kommt zu dem Schluss, dass für die somit benötigten 20 Stellplätze ausreichend Kapazitäten im Öffentlichen Raum in einer fußläufigen Entfernung von 200 m zum Plangebiet zur Verfügung stehen.

## 5. Entwässerung und Entsorgung, Leitungen

Das Plangebiet ist an die Kanalisation in der Kurfürstenallee bzw. der Barbarossastraße angeschlossen. Die neuen Wohngebäude werden an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann im Plangebiet erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im Rahmen der Ausführungsplanung technisch hergestellt. Zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen werden unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen) eingesetzt, die das anfallende Niederschlagswasser zeitversetzt an den Boden abgeben.

## 6. Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt den Einwirkungen von Lärmimmissionen aus unterschiedlichen Lärmquellen. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden die Straßenverkehrsgeräusche der Kurfürstenallee und der Barbarossastraße, die Schienenverkehrsgeräusche der Bahnstrecken 1401, 1402, 1740 und 2200 sowie die vom östlich angrenzenden Tankstellengrundstück verursachten Gewerbelärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Das „Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE 144 der Freien Hansestadt Bremen (Bonk - Maire - Hoppmann Part-GmbH, 08.04.2020) war im Rahmen der Öffentlichen Auslegung zugänglich.

Die Ergebnisse und daraus resultierenden Festsetzungen werden nachfolgend dargestellt und erläutert.

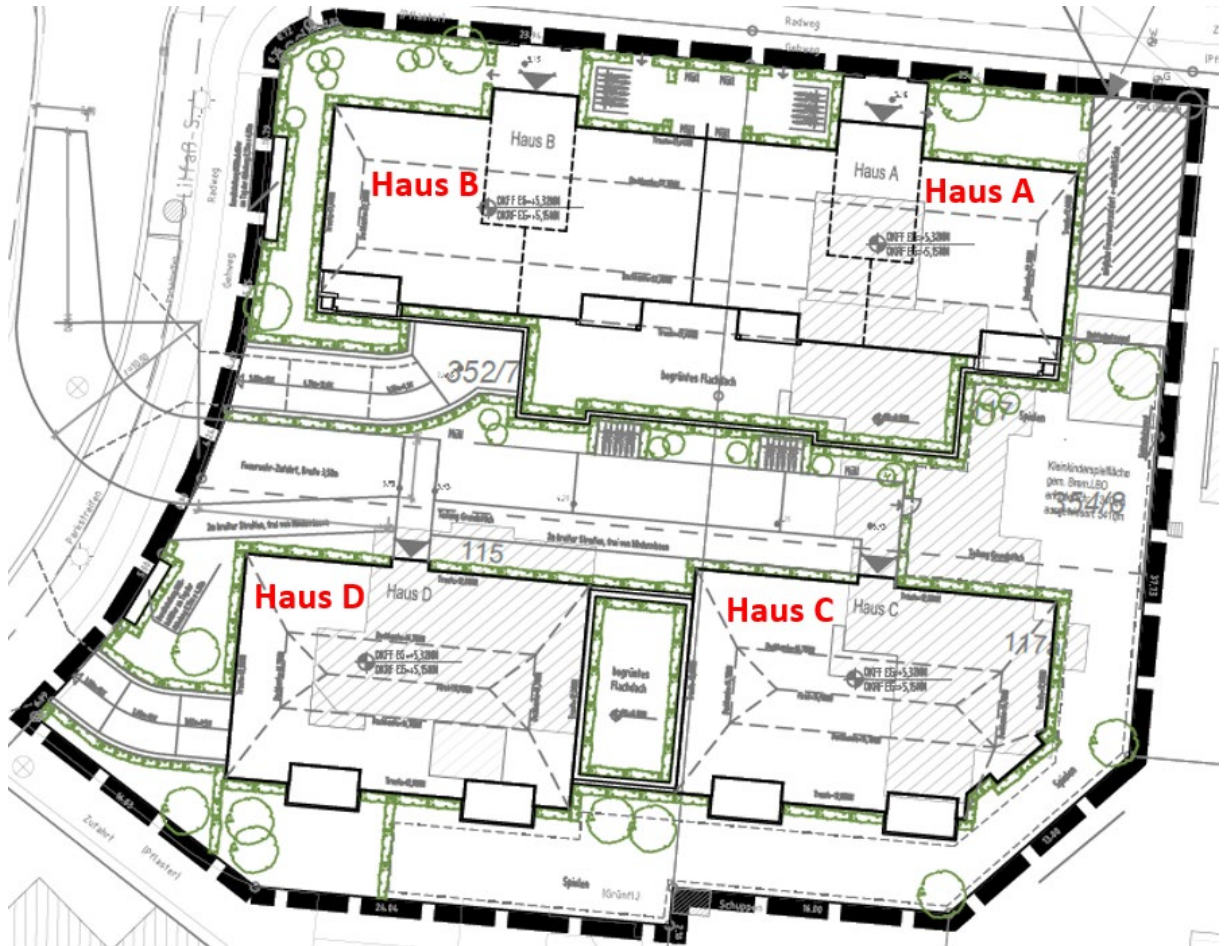
Im Plangebiet werden Lärmwerte durch Straßenverkehr am Tag > 55 – 70 dB(A) und in der Nacht > 45 – 61 dB(A) sowie durch Eisenbahnverkehr am Tag > 55 – 60 dB(A) und in der Nacht > 45 – 55 dB(A) erreicht.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen liegen die Beurteilungsspiegel durch Gewerbelärm am Tage bei allen geplanten Wohngebäuden einschließlich der Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone usw.) unter dem gem. DIN 18005 für WA-Gebiete maßgebenden Orientierungswert von 55 dB(A). In der Nachtzeit wird lediglich im Bereich der Ostfassade des geplanten nördlichen Baukörpers A in den Vollgeschossen (EG – 3. OG) der Orientierungswert gem. DIN 18005 für WA-Gebiete von 40 dB(A) um 1 – 6 dB(A) überschritten.

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 874 weist bereits eine zulässige Wohnnutzung auch im östlichen Grundstücksteil zum Tankstellenbetrieb aus.

Im Hinblick auf evtl. auftretende Maximalpegel durch „kurzzeitige Einzelereignisse“ auf dem Tankstellengrundstück (z.B. Türeenschlagen im Bereich des Tankfeldes) kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der zuletzt angesprochenen Ostfassade des geplanten Baukörpers A der maßgebende Nacht-Bezugspegel von 60 dB(A) um bis zu 7 dB(A) überschritten wird. Dies betrifft alle Vollgeschosse und das 4. Obergeschoss.

Im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes wird über entsprechende Festsetzungen ein Konflikt der Planung aufgrund von Lärmimmissionen vermieden. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen dieser Festsetzungen hat im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.



Die Gebäude A und B sind in erster Reihe direkt an der Kurfürstenallee und die Gebäude C und D in zweiter Reihe verortet. Die verwendeten Gebäudebezeichnungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

### Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor einwirkendem Lärm werden daher bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz).

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung der nachfolgend angegebenen Lärmpegelbereiche vorzusehen:



Bezeichnung des Gebäudes	Seite	Aufenthaltsräume mit Tagnutzung		Aufenthaltsräume mit Nachtnutzung	
		Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
A	Nord	V	71 bis 75	V	71 bis 75
A	Ost	IV	66 bis 70	V	71 bis 75
A	Süd	III	61 bis 65	IV	66 bis 70
B	Nord	V	71 bis 75	V	71 bis 75
B	Süd	III	61 bis 65	IV	66 bis 70
B	West	IV	66 bis 70	V	71 bis 75
C	Nord	III	61 bis 65	IV	66 bis 70
C	Ost	III	61 bis 65	IV	66 bis 70
C	Süd	II	56 bis 60	III	61 bis 65
C	West	III	61 bis 65	IV	66 bis 70
D	Nord	IV	66 bis 70	IV	66 bis 70
D	Ost	II	56 bis 60	III	61 bis 65
D	Süd	II	56 bis 60	III	61 bis 65
D	West	III	61 bis 65	IV	66 bis 70

(Die Gebäudebezeichnungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen)

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung bei unterschiedlichen Geschossebenen oder der Abschirmung durch vorgelagerte (vollverglaste) Loggien/ Wintergärten abgewichen werden.

In Aufenthaltsräumen ist tagsüber eine Überschreitung des Mittelungspegels von 35 dB(A) unzulässig.

Bei Außenpegeln  $\geq 45$  und  $\leq 50$  dB(A) ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien) in Aufenthaltsräumen sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Bei Außenpegeln  $> 50$  dB(A) und  $\leq 60$  dB(A) nachts ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) in Schlafräumen und Kinderzimmern sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Bei Außenpegeln  $> 60$  dB(A) nachts ist die Errichtung von Schlafräumen und Kinderzimmern unzulässig.

#### *Gewerbelärm*

Aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms von der Tankstelle sind bei den von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäudeseiten offenbare Fenster schutzwürdiger Räume auszuschließen. Dies betrifft die folgenden Gebäudeseiten:

Bezeichnung des Gebäudes	Seite	Etage	
		taggenutzte Räume	nachtgenutzte Räume
A	Ost	--	EG – 4.OG

(Die Gebäudebezeichnungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen)

Bei den nördlichen Baukörpern A und B sind Außenbauteile (insbesondere Fenster) von Schlafräumen und Kinderzimmern von der Kurfürstenallee abgewandt anzuordnen.

In allen Aufenthaltsräumen, die von einer Überschreitung der Orientierungswerte durch Gewerbelärm betroffen sind, ist eine fensterunabhängige Lüftungslösung vorzusehen.

Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) in der Außenfassade der Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

#### *Schutz hausnaher Freibereiche*

Für hausnahe Freibereiche (Balkone, Loggien) von Wohnungen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. geschlossene Brüstungen, Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) eingehalten wird.

Dies betrifft die folgenden Bereiche:

Bezeichnung des Gebäudes	Bezeichnung des Freibereichs	Etage
A	Ba3	1.OG - 4.OG
A	Ba4	3.OG + 4.OG
B	Ba1	1.OG - 4.OG
B	Ba2	2.OG – 4.OG
C	Ba7, Ba8	2.OG
C	Ba10	3.OG
D	Ba6	2.OG

Gemäß der dem Gutachten vorliegenden Architekturplanung sind für 17 der insgesamt 34 geplanten hausnahen Freibereiche (Balkone, Loggien) ggf. bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. geschlossene Brüstungen, Wintergärten, verglaste Loggien) erforderlich, um dort die Einhaltung des WA-Orientierungswerts tags zu gewährleisten. Hier kann im Einzelnen bei 10 Balkonen durch eine 1,5 m hohe vollständig geschlossene Balkonbrüstung ausreichender Schutz gewährleistet werden. Darüber hinaus verbleibt bei 7 Balkonen eine Überschreitung des WA-Orientierungswerts, so dass hierfür umfassendere Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten) erforderlich werden.

Nach Auswertung des Gutachtens und intensiven Abstimmungen mit den berührten Fachbehörden konnte der vorliegenden Planung eine Architekturkonzeption zu Grunde gelegt werden, die die entsprechenden Anforderungen erfüllt. So hat insbesondere die angepasste Grundrissgestaltung und die Verortung der Aufenthaltsräume der Häuser A und B in erster Reihe der Kurfürstenallee eine konfliktmindernde Wirkung im Hinblick auf die Verkehrsgeräusche der Kurfürstenallee und der Lärmimmissionen des benachbarten

Tankstellenbetriebes zur Folge. Die abgestimmte Architekturkonzeption ist über die Anlage zur Grundrissgestaltung Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Ein unzulässiger Lärmschutzkonflikt kann entsprechend unter Berücksichtigung der gewählten Festsetzungen vermieden werden.

Durch die konkretisierte Planung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die möglichen Wohneinheiten begrenzt und somit ebenso der durch die Planung ausgelöste Kfz-Verkehr. Durch die konkretisierte Verortung der Tiefgaragen und ihrer Zufahrten i.V.m. der Begrenzung der zulässigen Kfz-Stellplätze auf eine unterirdische Unterbringung wird sichergestellt, dass potenzieller Mehrverkehr keine unzulässigen Lärmauswirkungen auf angrenzende Wohngrundstücke erwarten lässt.

## 7. Energieversorgung, Klimaschutz

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung ein effizientes Wärmeversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energiesparende Gebäudeausführung optimiert wird. Hinsichtlich des Gebäudestandards sollen die geltenden gesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden. Es wird mindestens der KfW-Effizienzhaus 55-Standard auf Basis der gültigen Energieeinsparverordnung erreicht. Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung von energieeffizienten und klimaschonenden Gebäuden geschaffen.

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

Weitere Regelungen zum Energiestandard und zur nachhaltigen Wärmeversorgung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt, dass die tragende Konstruktion der Dachflächen der Hauptgebäude statisch so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch nachträglich möglich ist. Damit ist gemeint, dass neben der Schaffung der statischen Voraussetzungen bei der weiteren Gebäudeplanung z.B. Leerrohre vorgesehen werden und die notwendige Positionierung von Technikanschlüssen berücksichtigt wird. Die Festsetzung zielt somit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

Über den Durchführungsvertrag wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen gesichert. Diese umfassen eine Gesamtfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> auf den dafür geeigneten Dachflächen.

Die Dachflächen der Tiefgaragen sind flächendeckend zu begrünen. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet verbessern und eine Ausweitung versiegelter Terrassenbereiche im Rahmen der späteren Wohnnutzung vermieden wird.

## 8. Kampfmittel, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln (Blindgänger, Munition oder dergleichen) nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Unterhalb der Erdgleiche müssen die Abbruch-

arbeiten von einem Mitarbeiter der Polizei Bremen – ZTD 14-Kampfmittelräumdienst begleitet werden. Dies gilt auch bei der Entfernung von Fundamenten und Bodenplatten, falls dies aus bautechnischer Sicht erforderlich ist.

Das Grundstück wird nach § 1 (4) des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel als Verdachtsfläche eingestuft.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – eine Woche vorab zu melden, da die Erd- und Gründungsarbeiten von einem Mitarbeiter des Kampfmittelräumdienstes aus Sicherheitsgründen begleitet werden müssen.

Gemäß der überarbeiteten Stellungnahme der Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom 14.03.2019 liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurden orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Demnach liegen im Plangebiet Auffüllungen variabler Mächtigkeit vor, die teilweise Beimengungen von technogenen Substraten (Bauschutt) aufweisen. besondere Hinweise auf Verunreinigungen haben sich nicht ergeben. Die durchgeführten Boden- und Wasseranalysen weisen keine Auffälligkeiten auf, so dass eine Besorgnis von Nutzungskonflikten nicht abzuleiten ist.

Im Bereich von Frei- und insbesondere Kinderspielflächen sind ergänzende Untersuchungen nach Realisierung des Vorhabens durchzuführen, um die Einhaltung der Prüfwerte für eine unbedenkliche Nutzung nachzuweisen.

#### 9. Hinweise

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

### **D) Umweltbelange**

Da bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB 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, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die gesamte Grundstücksfläche nur rund 2.640 m<sup>2</sup> groß ist. Auf eine Umweltprüfung wird daher verzichtet, ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich. Hier von unberührt bleibt die Kompensationsverpflichtung nach der Bremer Baumschutzverordnung, neue Bäume als Ersatz für die zu fallenden geschützten Bäume möglichst ortsnah anzupflanzen, die unter den Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung fallen und damit landesrechtlich Schutzstatus haben.

Die für die Planung relevanten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden nachfolgend berücksichtigt.

Es werden folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen und die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- Baugrunduntersuchung (Grundbaulabor Bremen, 20.12.2018)
- Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser (Grundbaulabor Bremen, 07.02.2019)
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (Sweco GmbH, 13.03.2019)
- Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE 144 der Freien Hansestadt Bremen (Bonk - Maire - Hoppmann Part-GmbH, 08.04.2020)

(a) Natur und Landschaft

Überblick über das Plangebiet mit Umfeld

Das Plangebiet stellt einen innerstädtischen Bereich dar, der zwei Grundstücke mit Wohngebäuden, Park- und Wegeflächen und gärtnerisch gestaltete Flächen mit z. T. älterem Gehölzbestand in Form von Einzelbäumen, Hecken und Gebüsch umfasst. Im Norden beider Grundstücke verläuft die stark befahrene, vierspurige Kurfürstenallee mit dreireihiger Allee aus älteren Stieleichen (beidseitig der Straße und auf dem mittleren Trennungstreifen) und im Westen der Hausnummer 115 die Barbarossastraße (Anliegerstraße). Ca. 200 m westlich der Barbarossastraße erstreckt sich entlang der Kurfürstenallee ein Kleingartengebiet mit Obst- und Ziergehölzen sowie Beeten und Rasenflächen. Des Weiteren erstreckt sich östlich des Plangebietes eine langgezogene Parkanlage entlang der Kurfürstenallee in ca. 75 m Entfernung. Diese weist offene Grünflächen, einen alten Baumbestand, Spielflächen (in ca. 100 m Entfernung) und einen kleinen See (ca. 400 m entfernt) auf.

Das weitere Umfeld ist durch Wohnbebauung mit Hausgärten und teilweise altem Baumbestand geprägt.

Pflanzen

Heimische Baumarten kommen vereinzelt im Plangebiet z. B. in Form einer älteren Buche im Nordwesten, eines Feldahorns im Süden sowie mehrerer Eiben als Einzel- oder Gruppenbepflanzung oder als Schnithecke (Rotbuche) an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze vor. Vereinzelt befinden sich Hasel- oder Holundersträucher auf den Grundstücken. Es dominieren fremdländische, immergrüne Ziergehölze wie v. a. Rhododendron, Kirschlorbeer, Thuja, Scheinzypresse sowie immer- und sommergrüne Bodendecker. Neben den Gehölzflächen sind kleinere Rasenflächen im Plangebiet vorhanden.

Bei Umsetzung der Planung geht die vorhandene Vegetation durch Überbauung oder Umgestaltung verloren. Darunter befinden sich 3 Einzelbäume, die dem Schutz nach der BaumschutzVO unterliegen. Innerhalb des Plangebietes sind als Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzverordnung durch die Vorhabenträgerin zwei standortgerechte großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen einen Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Artenvorschlag: Eiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Ahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Mögliche Standorte für Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes werden mit der Grünordnung abgestimmt. Artenschutz

Gem. „Artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse“ (Sweco GmbH, 13.03.2019) können Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzenarten gem. § 7 Abs. 13 und 14

BNatSchG aufgrund des Charakters des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die Betrachtung konzentriert sich somit auf besonders und streng geschützte Tierarten. Relevante Tierarten sind hier i. W. die europäischen Vogelarten (besonders, teilweise auch streng geschützt) sowie streng geschützte Säugetierarten (hier v. a. Fledermäuse). Vorkommen weiterer relevanter Tierartengruppen können weitgehend ausgeschlossen werden.

Vögel: Durch die zentrale Lage des Plangebietes mit einem hohen Maß an Verkehrslärm und -beunruhigung und wenig naturhafter Biotopausprägung ist es als Lebensraum für störungsempfindliche Vogelarten eher ungeeignet. Für störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungsbereiche bieten jedoch die Bäume, Hecken und sonstigen Ziergehölze potenzielle Bruthabitate. Die übrigen Freiflächen und Gebäude sind als Lebensraum für Vögel von untergeordneter Bedeutung, da sie keinen geeigneten Brut- oder Nahrungsraum darstellen. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten der Roten Liste ist aufgrund des störungsintensiven und städtisch geprägten Umfeldes unwahrscheinlich.

Fledermäuse: Im gehölzreichen Umfeld des Plangebietes sind Vorkommen mehrerer Fledermausarten zu vermuten. Potenzielle, als Winter- oder Wochenstubenquartiere geeignete Baumhöhlen für Fledermäuse wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Das Vorhandensein potenzieller Tagesverstecke in den höher gelegenen Kronenbereichen ist jedoch nicht auszuschließen (kleinere Stamm- und Rindenschäden). In und an den Gebäuden können sich potenzielle Wochenstuben- oder Winterquartiere befinden. Ein Vorkommen von jagenden Fledermäusen im Plangebiet (z. B. an Beleuchtungskörpern) ist ebenfalls nicht auszuschließen, da in der Umgebung geeignete Baum- und evtl. auch Gebäudequartiere vermutet werden dürfen.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (absichtliche und systematische Tötung, erhebliche Störung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders oder streng geschützten Arten) durch die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 144 ist unter Berücksichtigung von

- Einhaltung der gesetzlichen Fällzeit (01.10. bis 28.02.) bei der Durchführung von Fäll- und Schnittmaßnahmen und
- Feststellung möglicher Wochenstuben- oder Winterquartiere für Fledermäuse in und an Gebäuden sowie Bäumen durch fledermauskundige Person; rechtzeitiges Verschließen derselben vor Einzug der Fledermäuse und Abriss außerhalb der Wochenstubenzeit oder Winterruhe, ggf. rechtzeitige Bereitstellung von Ersatzquartieren (CEF-Maßnahme)

nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Für eine Antragstellung auf Ausnahmeerteilung auf der Grundlage des § 45 BNatSchG besteht somit keine Veranlassung.

### Boden und Wasser

Gemäß Baugrundgutachten (Grundbaulabor Bremen, 20.12.2018) ist im Bereich der Baufläche nach der geologischen Karte, Blatt Bremen-Ost, humoser Ton zu erwarten. Nach der Baugrundkarte Bremen, Blatt Stadtmitte, ist im Bereich der Bauflächen Bodenprofil 1 kartiert (bindige und organische Bodenarten bis 10,00 m und mächtiger mit weicher bis steifer Konsistenz über nichtbindigen Bodenarten). Es handelt sich dabei um Schluff und/oder Ton mit wechselnden Anteilen von Sand und/oder organischen Beimengungen (z. B. Auelehm, Klei, Torf, Mudde) über Sand und Kies, gemischtkörnig, mit Anteilen bis Blockgröße (Talsande, überwiegend gespanntes Grundwasser).

Die Basis der holozänen Weichschichten (Auelehm, Klei, Torf, Mudde), die im Abstand von 2,00 m in der Baugrundkarte kartiert wurden, ist auf  $\pm 0,00$  m NN zu erwarten.

Die Oberfläche der Lauenburger Schichten, die in der Baugrundkarte Bremen, Teil c, als Linien gleicher Tiefenlage auf m NN bezogen in 5,00 m-Abständen dargestellt wurde, ist auf -25 m NN (also ca. 29 m unter Gelände) zu erwarten. Die Lauenburger Schichten sind in den oberen 3,00 m überwiegend sandig ausgebildet.

Im Plangebiet ist mit alten Fundamentresten und Kellerwänden sowie mit weiterem sogenanntem Kulturschutt gerechnet werden. Gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erhöht sich der Versiegelungsgrad bei Umsetzung der Planung.

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen +3,45 und +3,95 m NN. Der Grundwasserhöchststand lt. Hydrologischer Karte liegt bei +2,40 m NN, der Grundwasserstand nach eigener Ermittlung am 07.11.2018 bei +1,10 m NN.

Zur Entlastung der Kanalisation soll das Niederschlagswasser der zukünftigen Dachflächen über Rigolen versickert werden. Gemäß „Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser“ (Grundbaulabor Bremen, 07.02.2019) beträgt die errechnete Rigolenlänge bei einer Breite von 1,60 m und einer Höhe von 0,663 m für die Häuser A und B 21 m und für die Häuser C und D 17 m. Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden ist so zu wählen, dass keine Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks oder Schäden an Gebäuden verursacht werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung kann aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen mit einhergehendem Bodenaushub sichergestellt werden, dass eine entsprechende Versickerungsfähigkeit erreicht werden kann.

(b) Schutzgut Mensch - Lärm

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 Auftrag des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten wird ausgegangen:

	tagsüber	nachts
allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kurfürstenallee, von der wesentliche Lärmbelastungen zu erwarten sind. Durch die konkretisierte Planung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die möglichen Wohneinheiten begrenzt und somit ebenso der durch die Planung ausgelöste Kfz-Verkehr. Durch die konkretisierte Verortung der Tiefgaragen und ihrer Zufahrten i.V.m. der Begrenzung der zulässigen Kfz-Stellplätze auf eine unterirdische Unterbringung wird sichergestellt, dass potenzieller

Mehrverkehr keine unzulässigen Lärmauswirkungen auf angrenzende Wohngrundstücke erwarten lässt, da der Verkehr direkt an der Barbarossastraße über kurze Zufahrtswege direkt in die Tiefgaragen abgeleitet wird. Des Weiteren erfolgt durch die vorliegende Planung eine Zweiteilung der Tiefgaragen, um sicherzustellen, dass nur der objektbezogene Verkehr der südlichen Wohngebäude in unmittelbarer Nähe zu der südlich angrenzenden Bestandsbebauung entlang geleitet wird. Weitere Immissionen können sich aus dem Betrieb der benachbarten Tankstelle ergeben.

(c) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange (Fläche, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis b) hinaus nicht bekannt.

Das Plangebiet unterliegt den Einwirkungen von Lärmimmissionen aus unterschiedlichen Lärmquellen. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden durch die Bonk - Maire - Hoppmann Part GmbH die Straßenverkehrsgeräusche der Kurfürstenallee und der Barbarossastraße, die Schienenverkehrsgeräusche der Bahnstrecken 1401, 1402, 1740 und 2200 sowie die vom östlich angrenzenden Tankstellengrundstück verursachten Gewerbelärmimmissionen ermittelt und beurteilt.

Nach Auswertung des Gutachtens und intensiven Abstimmungen mit den berührten Fachbehörden konnte der vorliegenden Planung eine Architekturkonzeption zu Grunde gelegt werden, die die entsprechenden Anforderungen erfüllt. So hat insbesondere die angepasste Grundrissgestaltung der Häuser A und B in erster Reihe der Kurfürstenallee eine konfliktmindernde Wirkung im Hinblick auf die Verkehrsgeräusche der Kurfürstenallee und der Lärmimmissionen des benachbarten Tankstellenbetriebes zur Folge.

Im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes wird über entsprechende Festsetzungen ein Konflikt der Planung aufgrund von Lärmimmissionen vermieden.

Die Verortung der Kinderspielflächen durch zeichnerische Festsetzung i.V.m. einer Sichtschutzmauer, die über den Durchführungsvertrag gesichert wird, sichert die Kinderspielnutzung auch vor unzulässigen weiteren Immissionskonflikten, die durch den benachbarten Tankstellenbetrieb ausgelöst werden könnten.

## **E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Nur bei einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der Eckwerte des Produktplans Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (PPL 68) dargestellt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

### 2. Gender-Prüfung



Das Vorhaben zur Errichtung von vier Wohngebäuden soll für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an alle drei Geschlechter. Die sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die umgebende Infrastruktur begünstigt die Bildung kurzer Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen, Männer und Diverse auswirken.

#### Für Entwurf und Aufstellung

Sweco GmbH

Bremen, den

#### Vorhabenträgerin

Bremische Volksbank eG

Bremen, den

## FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 144

(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung von Wohngebäuden in Bremen-Vahr  
an der Kurfürstenallee / Ecke Barbarossastraße

(Bearbeitungsstand: 16.03.2021)

#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



WA Allgemeine Wohngebiete

#### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG



GFZ 1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß



GRZ 0,43 Grundflächenzahl

z.B. I Zahl der Vollgeschosse

z.B. TH<sub>4,5</sub> Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

z.B. FH<sub>13,25</sub> Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



offene Bauweise



Baugrenze

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Kinderspielflächen



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
und ihre Zufahrten



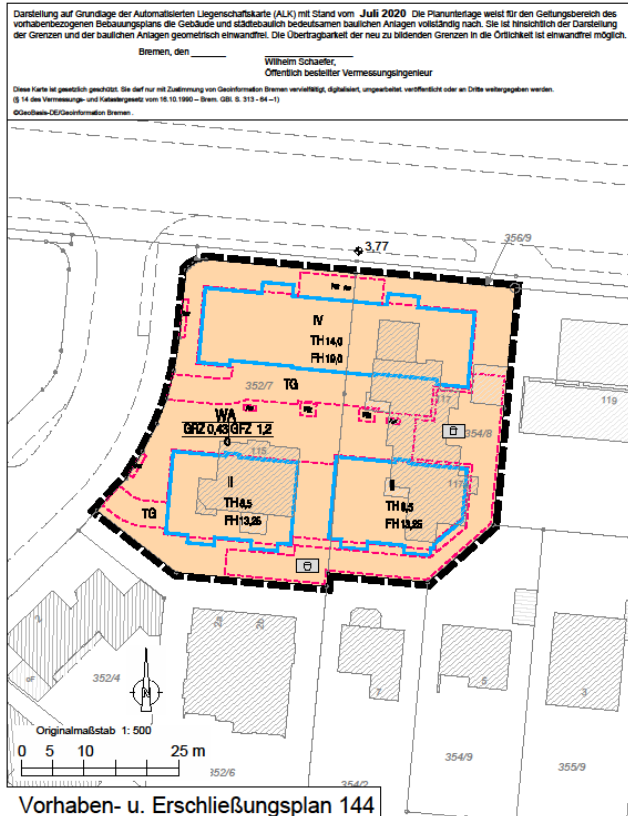
Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze



Umgrenzung von Flächen für Abfallwertstoffbehälter



φ 3,77 Höhenpunkt in Metern über Normal Null (NN)



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