

Der Senator für Umwelt, Bau und  
Verkehr  
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 1. September 2014

Tel.: 361-7373 (Herr Hafke)  
361-2788

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/425 (S)**

---

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für  
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)  
am 11.09.2014**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 101 (mit Vorhabenplan 101) zum Vorhaben „Wohnbebauung Kleine Breite“**

**für ein Gebiet in Bremen-Vegesack**

- auf dem Grundstück Friedrich-Lürssen-Straße 32
- sowie dem Flurstück 215/10 der Flur VR 171

**Bearbeitungsstand: 01.08.2014**

**(Erweiterung des Geltungsbereiches, öffentliche Auslegung)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Eine Investorin hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Bebauung eines von einer Spedition gewerblich genutzten Grundstücks mit zehn Wohnhäusern und ca. 24 Wohneinheiten.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Das Vorhaben kann nicht nach § 34 BauGB zugelassen werden.

**B Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

## Zum Verfahren nach dem BauGB

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 24.04.2014 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 29.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

### **2. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 24.04.2014 den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 101 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wurde am 19.05.2014 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

#### **3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden. Die Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 19.05.2014 ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

### **5. Umweltprüfung / Umweltbericht**

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

### **6. Durchführungsvertrag**

Der mit der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt. Er wird derzeit erarbeitet.

### **7. Erweiterung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden um das Flurstück 215/10 der Flur VR 171 gegenüber der Beschlussfassung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 101 erweitert worden. Das Flurstück hat eine Größe von ca. 52 m<sup>2</sup>. Durch die Erweiterung wird die Realisierung des Vorhabens gesichert. Es werden hierdurch keine nachbarschaftlichen Konflikte ausgelöst.

**C    Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit****C 1   Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

**C 2   Gender-Prüfung**

Die Errichtung der Mehrfamilien- und Kettenhäuser trägt zur Erhöhung des Wohnraumangebots in zentraler Lage in Vegesack für Männer und Frauen bei. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

**C 3   Energetische Aspekte**

Die Vorhabenträgerin wird die Gebäude gemäß der Regelung der Energieeinsparverordnung 2014 (ENEV 2014) bereits jetzt mit den ab dem 1. Januar 2016 geltenden Energie-Standards für Neubauten errichten. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Der Bebauungsplan enthält des Weiteren eine textliche Festsetzung, die die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, die Flachdächer so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

**C 4   Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Durch die Nutzung einer gewerblichen Fläche für die Errichtung von 10 Häusern erhöht sich die soziale Kontrolle im Plangebiet. Mit den beiden Mehrfamilienhäusern wird entlang der Friedrich-Lürssen-Straße eine Bebauungslücke geschlossen, so dass der Straßenraum neu gefasst und damit besser einsehbar wird. Dies führt zu einer Vermeidung von Angsträumen im öffentlichen Raum.

**C 5   Barrierefreiheit**

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Regelungen der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit nachzuweisen. Die Gestaltung der privaten Fußwege im Plangebiet ist barrierefrei ohne Hochborde möglich.

**D     Abstimmung**

Der Beirat des Ortesamtes Vegesack hat in seiner Sitzung vom 10.04.2014 der Planung einstimmig zugestimmt.

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

## **II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt der Erweiterung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 101 (mit Vorhabenplan 101) für ein Gebiet in Bremen-Vegesack an der Friedrich-Lürssen-Straße 32 um das Flurstück 215/10 der Flur VR 171 zum Vorhaben „Wohnbebauung Kleine Breite“ auf das im Planentwurf (Bearbeitungsstand: 01.08.2014) bezeichnete Gebiet zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 101 (mit Vorhabenplan 101) für ein Gebiet in Bremen-Vegesack an der Friedrich-Lürssen-Straße 32 sowie dem Flurstück 215/10 der Flur VR 171 zum Vorhaben „Wohnbebauung Kleine Breite“ (Bearbeitungsstand: 01.08.2014) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 101 (mit Vorhabenplan 101) für ein Gebiet in Bremen-Vegesack an der Friedrich-Lürssen-Straße 32 sowie dem Flurstück 215/10 der Flur VR 171 zum Vorhaben „Wohnbebauung Kleine Breite“ (Bearbeitungsstand: 01.08.2014) mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

### **Anlagen**

- Begründung
- Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 19.05.2014
- Planentwurf mit Vorhabenplan (Bearbeitungsstand 01.08.2014)

# Begründung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 101 zum Vorhaben "Wohnbebauung Kleine Breite"

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

- auf dem Grundstück Friedrich-Lürssen-Straße 32
- sowie dem Flurstück 215/10 der Flur VR 171

### A Plangebiet

#### A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das 0,47 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Vegesack in rund 700 m Entfernung zur Fußgängerzone der Gerhard-Rohlf's-Straße. Es umfasst den Bereich Friedrich-Lürssen-Straße 32 sowie das Flurstück 215/10 der Flur VR 171 mit einer Fläche von knapp 52 m<sup>2</sup> des Grundstücks Friedrich-Lürssen-Straße 36.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Grundstücke Friedrich-Lürssen-Str. 36 (Flurstück 207/3 und 215/5) und Zollstraße 40 (Flurstück 139/3)
- im Osten durch die Friedrich-Lürssen-Straße
- im Süden durch das bebaute Grundstück Friedrich-Lürssen-Str. 24 (Flurstück 202/1)
- im Westen durch das Grundstück des Gymnasiums Vegesack.



Abb. 1: Übersichtsplan Plangebiet VEP 101 (gestrichelter Kreis)

Auf dem Planungsgrundstück befindet sich derzeit noch eine Spedition der Firma Mailand Heinrich GmbH. Hierbei handelt es sich um einen Betriebshof mit Verwaltungs- und Lagergebäuden und einer großen Außenlagerfläche. Das Grundstück ist heute weitestgehend versiegelt. Die Spedition wird den Standort an dieser Stelle aufgeben. Die umgebende Wohnbebauung ist überwiegend durch eine Zweigeschossigkeit mit freistehenden Wohnhäusern geprägt. Das Grundstück wird von der Friedrich-Lürssen-Straße aus erschlossen. Eine ÖPNV-Haltestelle der BSAG-Buslinie 98 befindet sich in ca. 200 m Entfernung.



Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet VEP 101

## A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Ein Bebauungsplan existiert bislang nicht. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Das beantragte Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

## B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin M Projekt GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück an der Friedrich-Lürssen-Str. 32 zehn Wohnhäuser mit ca. 24 Wohneinheiten zu errichten.

Ziel der Planung ist es, eine bisher gewerblich genutzte Fläche innerhalb eines von Wohnbebauung geprägten Quartiers einer Wohnnutzung zuzuführen. Mit der Umsetzung einer einheitlichen, architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der Gebäude zielt die Planung auf eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers ab. Weiterhin gilt es die verkehrliche Erschließung und konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu realisieren. Die vorhandenen Gebäude werden hierfür abgerissen.

Durch den Bau von rd. 24 neuen Wohneinheiten soll das Wohnungsangebot in Bremen Vegesack erhöht werden. Mit den vorgenannten Zielsetzungen entspricht die Planung dem Leitbild Bremen '20, in dem in einer Innenentwicklung die Chance gesehen wird, verstärkt städtische Wohnformen zu entwickeln. Gemäß der Wohnungsbaukonzeption Bremen sollen für den Wohnungsbau mindergenutzte Flächen besonders berücksichtigt werden. Mit der neuen Bebauung auf einem bislang gewerblich genutzten Grundstück sowie der Lage des Vorhabens in zentraler Lage in Vegesack entspricht die Planung der Wohnungsbaukonzeption. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete, städtebauliche Innenentwicklung sichergestellt werden.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhabenplan sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht barrierefreien Eigentumswohnungen entlang der Friedrich-Lürssen-Straße vor. Die Gebäude werden zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss ausgeführt. Über einen neu zu erstellenden Privatweg, der zwischen den beiden geplanten Mehrfamilienhäusern verläuft, werden im hinteren Grundstücksbereich acht private Baugrundstücke erschlossen, auf denen Kettenhäuser bzw. eingeschossige Bungalows mit privaten Hausgärten errichtet werden sollen. Im vorderen Bereich der Privatstraße sind insgesamt 14 Kfz-Stellplätze angeordnet. Jeweils zwei weitere Stellplätze befinden sich an der nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze. Diese werden direkt von der Friedrich-Lürssen-Straße aus erschlossen. Für die Kettenhäuser im hinteren Grundstücksbereich sind jeweils zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen.

Da das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden kann, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 101 erforderlich. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der städtebaulich integrierten Lage im Innenbereich wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") aufgestellt.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 101 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, das in zwei Teilbereiche gegliedert wird (WA 1, WA 2). Das WA 1 umfasst die Bebauung parallel zur Friedrich-Lürssen-Straße. Das WA 2 bezieht sich auf den rückwertigen Grundstücksbereich. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ebenso wie Tankstellen zu einem höheren Verkehrsaufkommen, welches in der durch Wohnhäuser geprägten Friedrich-Lürssen-Straße nicht erwünscht ist. Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese auch weiterhin in zentraler Lage am Sedan-Platz im Zentrum Vegesacks angeboten werden sollen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind unzulässig, um gewerbliche Immissionen und Gewerbeverkehr im Plangebiet zu vermeiden.

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt wird, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **C 2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Regelobergrenze für die GRZ für Allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft, um eine der gut erschlossenen innerstädtischen Lage entsprechende Bebauungsdichte zu erreichen. Aufgrund dieser innerstädtischen Lage und einer durch die Kettenhausbebauung bedingten kleinen Parzellierung der Einfamilienhausgrundstücke, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, dass Terrassen, Wintergärten und Überdachungen nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind. Die Festsetzung ist erforderlich, da ansonsten die GRZ von 0,4 nicht eingehalten werden könnte. Durch eine Überbauung der Flächen mit Terrassen, Wintergärten und Überdachungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt sowie auch keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die privaten Kfz-Stellplätze auf den kleinen Grundstücken oberirdisch unterbringen zu können. Diese Regelung ist städtebaulich vertretbar, da es sich bei den Garagen und Stellplätzen nur um Nebenanlagen handelt und auch nur eine geringfügige Überschreitung der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen GRZ-Erweiterung erfolgt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, zumal das Gelände derzeit nahezu vollständig versiegelt ist.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird für das WA 2 eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 werden eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer Zulässigkeit von maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen im WA 1. Die Festsetzungen dienen dazu, die Höhenentwicklung im Plangebiet zu begrenzen. Zur Friedrich-Lürssen-Straße erfolgt eine Höhenentwicklung, die sich aus den umgebenden Gebäudehöhen ableitet, den Straßenraum räumlich fasst, zur Straße und zur rückwertigen Bebauung zurückspringt und sich somit entsprechend einfügt. Die Höhenfestsetzungen sind städtebaulich vertretbar, da gemäß der Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplans 1572 höhere Gebäude als im Vorhabengebiet entstehen können. Für den rückwertigen Vorhabenbereich wurden niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt, um die Gebäudevolumen in der hinteren Baureihe zu begrenzen. Auch aufgrund der nördlich und südlich angrenzenden Gärten der Wohnbebauung soll die Höhe hier reduziert werden.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) für das WA 2 bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche "Friedrich-Lürssen-Straße" für das WA 1. Die private Verkehrsfläche (Planstraße) schließt mit dem gleichen Oberflächenniveau wie das der Friedrich-Lürssen-Straße an diese an. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die Höhenbestimmung für die Wohnhäuser vom gleichen Niveau ausgeht.

Die Höhenbegrenzungen dürfen zur Errichtung von Brüstungen und Geländern um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Festsetzung dient somit der Sicherheit auf Balkonen oder Dachterrassen. Um auf dem Dach des Gebäudes technische Aufbauten (z.B. Fahrstuhlüberfahrt, Rauchentlüftung) sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und zur Wärmerückgewinnung aus der Raumbelüftung errichten zu können, ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen ebenfalls um 1,5 m für die vorgenannten Aufbauten und Anlagen zulässig, wenn die Überschreitung hinsichtlich der stadträumlichen Wirkung untergeordnet ist.

### **C 3 Baugrenzen, Bauweise**

Die städtebauliche Ordnung der beiden Mehrfamilienhäuser an der Friedrich-Lürssen-Straße sowie der acht Wohngebäude im rückwertigen Grundstück wird – abgeleitet aus dem Vorhabenplan – durch die Festsetzung von Baugrenzen sichergestellt. Die Baugrenzen umfassen jeweils die beiden Baukörper zur Friedrich-Lürssen-Straße sowie die Flächen für die Wohneinheiten der Kettenhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.

Für das WA 2 wird eine abweichende Bauweise mit den geltenden Vorschriften der geschlossenen Bauweise und der Maßgabe, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses eine Grenzbebauung nur an einer Seite des Grundstücks erfolgen muss, festgesetzt. Die Festsetzung ist notwendig, um die geplanten Kettenhäuser bauen zu können. Die Festsetzung dient auch der Schaffung einer angemessenen Verdichtung innerhalb des Vorhabengrundstücks, die bei Festsetzung einer offenen Bauweise geringer ausfallen würde.

Für das WA 1 wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich die geplante Bebauung hier in die Bauweise der Wohnbebauung der Friedrich-Lürssen-Straße einfügen soll.

### **C4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestaltung innerhalb des Plangebietes getroffen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des neuen Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden. So ist möglich, dass z.B. eine Trafostation auch am Plangebietsrand errichtet werden kann.

### **C 5 Verkehrliche Erschließung / Ein- und Ausfahrten**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Friedrich-Lürssen-Straße sowie die im Rahmen des Vorhabens zu erstellende private Stichstraße. Dieser ist als private Verkehrsfläche mit nur einer Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### **C 6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung und dem Gymnasium Vegesack umgeben, so dass keine gewerblichen Immissionen auf das Gebiet einwirken. Da das Plangebiet an der Wohnstraße Friedrich-Lürssen-Straße liegt und jeweils von einer Wohnbebauung an der Heinrich-Oebker-Straße sowie im Süden zum Aumunder Heerweg vom Verkehrslärm abgeschirmt wird, besteht nur ein geringer Lärmeintrag durch Straßenverkehr. Gemäß der Lärmkartierung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen (Stand 5.4.2013) werden durch den Straßenverkehr tagsüber nur in den Teilbereichen im Wohngebiet WA Lärmwerte zwischen 55-60 dB(A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) zwischen 45-50 dB(A) erreicht.

Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen tagsüber und nachts jeweils um bis zu 5 dB(A) überschritten. Bei der vorliegenden Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich der Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage befindet und nur ein Teilbereich des Wohngebietes WA 1 betroffen ist. Insbesondere in der Nähe zu Verkehrswegen lassen sich außen die Immissionsrichtwerte nach der für die städtebauliche Planung maßgeblichen DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht immer einhalten. Daher räumt die DIN 18005

für solche Fälle einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier ausgenutzt. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Passiver Schallschutz ist gegen Verkehrslärm eine zulässige Maßnahme. Andernfalls wären in dicht bebauten Gebieten keine Wohnungen mehr zulässig.

Die textliche Festsetzung zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 101 besagt, dass für Gebäude im Plangebiet aus Gründen des Schallschutzes sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln  $> 45$  bis  $\leq 50$  dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, kontrollierte Wohnraumbelüftung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei Belüftung nicht überschritten werden darf. Die Festsetzung zum Schallschutz soll einen gesunden Schlaf ohne Lärmeinwirkungen ermöglichen.

Des Weiteren ist zu gewährleisten, dass hausnahe Freibereiche – z.B. Terrassen, Loggien, Wintergärten – geschaffen werden, in denen ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) eingehalten wird. Dieser Anforderung kann durch die Baukörperstellung der Kettenhäuser sowie durch von der Friedrich-Lürssen-Straße abgewandte Freibereiche erfüllt werden.

#### **C7 Entwässerung**

Das Grundstück wird über den Anschluss an die Kanalisation in der Friedrich-Lürssenstraße entwässert.

#### **C8 Anpflanzung von Bäumen**

Entlang der Planstraße ist für die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzt, dass pro Grundstück jeweils ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen ist. Die Festsetzung dient der grünordnerischen Gestaltung entlang der Planstraße.

#### **C9 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 Bremische Landesbauordnung)**

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen. Diese beziehen sich auf die Einfriedung sowie auf die Aufbewahrung der Müllbehälter.

Um im Straßenraum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu erhalten, sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen nur als standortgerechte, heimische Laubhecken zugelassen. Zäune sind nur durch eine Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von max. 1.30 m zulässig, so dass diese vom öffentlichen Raum nicht mehr sichtbar sind. (Die Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. privaten Stichwege.) Ebenfalls zur Bewahrung des Ortsbildes ist festgelegt, dass die Aufbewahrung von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben ist.

#### **C 10 Kampfmittel**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen (ZTD 14) Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Regelungen in Bezug auf die

Kampfmittelsuche und eine ggf. erforderliche Beseitigung werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan getroffen.

### **C 11 Altlasten / schädliche Bodenveränderungen**

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 101 wurden aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Speditionsbetrieb stichprobenartig Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse wurde anhand der Prüfwerte für Wohngebiete und der Prüfwerte für Kinderspielflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen Auffüllungen, die z.T. Beimengungen an Bauschuttresten und in einem Teilbereich auch inhomogene Verteilungen an Kohlen- und Schlackenresten enthalten. Mineralöhlhaltige Bestandteile aus den Tank-/ Betankungsanlagen wurden aber nicht in nennenswerten Konzentrationen ermittelt. Die Analysen des kohlen- und schlackenhaltigen Materials haben ergeben, dass die Prüfwerte für Kinderspielen für den PAK Einzelstoff Benzo(a)pyren und für Blei in einer Bodenmischprobe überschritten sind.

Im Falle einer Entsorgung von Bodenmaterial überschreitet der Boden für PAK die Z 2-Zuordnungswerte der LAGA Boden. Für die sonstigen Flächen ergaben sich Konzentrationen bis Z 2. Insgesamt bestehen dadurch deutliche Einschränkungen in der Bodenverwertung bis hin zur Deponierung.

Der Bebauungsplan enthält eine Kennzeichnung zu den o.g. Bodenbelastungen sowie eine Festsetzung, die auf den Umgang mit den Bodenbelastungen verweist. So ist eine Nutzung als Fläche zum Zwecke von Wohnen und Kinderspielen im Bereich der gekennzeichneten Fläche nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Bodenaustausch) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

Regelungen in Bezug auf eine Bodensanierung werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan getroffen.

### **C 12 Archäologische Bodenfunde**

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge der Erdarbeiten unbemerkt beschädigt werden, muss dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist daher unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

### **C 13 Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf Bestimmungen der Baumschutzverordnung und des Artenschutzrechts, den Umgang mit archäologischen Bodenfunden sowie auf weitere Rechtsgrundlagen verweisen.

## **D Umweltbelange**

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und diese über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer förmlichen 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. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 101 der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

### **(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen-Nord im Ortsteil Vegesack und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das für die Wohnhäuser vorgesehene Areal ist bisher fast vollständig versiegelt und wird gewerblich genutzt. Durch die geplante Bebauung erfolgt eine teilweise Entsiegelung des Plangebietes. Die ehemals gewerblich genutzte Fläche wird durch Wohnbebauung und Freiraumgestaltung neu gegliedert und führt zu einer Verbesserung von Natur und Landschaft gegenüber der heutigen Situation.

Mit den Festsetzungen, dass entlang der Planstraße pro Grundstück jeweils ein Laubbaum zu pflanzen ist und dass gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedungen Hecken zu pflanzen sind, wird der Anteil an heimischer Vegetation im Plangebiet erhöht. Die Maßnahmen führen somit zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbild.

### **(b) Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch die Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die Flächenentsiegelung im Plangebiet wird sich positiv auf die bioklimatischen Verhältnisse auswirken.

### **(c) Schutzgut Boden und Wasser**

Aufgrund der bislang gewerblichen Nutzung und der damit vollständigen Versiegelung bestehen im Plangebiet keine natürlichen Böden. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der oberflächennahen dichten Geschiebelehmdecke für die Versickerung von Oberflächenwasser nur, wenn so genannte Schluckbrunnen das Wasser aufnehmen und in die sandigen Lauenburger Schichten (tiefer als 10 m unter Gelände) geleitet werden. Dieses ist mit einem großen Aufwand verbunden, so dass von einer Versickerung abgesehen wird. Durch die Neuplanung wird das Grundstück bereits entsiegelt.

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Oberflächengewässer. Das anfallende Regenwasser wird bislang in den Kanal eingeleitet. Eine besondere Funktionsausprägung für das Schutzgut Grundwasser besteht im Plangebiet zudem nicht.

**(d) Schutzgut Mensch**

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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 101 sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche Schallimmissionen wurden im Kapitel C6 "Immissionsschutz" dargestellt. Es bestehen in einzelnen Bereichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" um bis zu 5 dB(A). Mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Einhaltung der Mittelungspegel nachts in den Schlafräumen und Kinderzimmern können jedoch gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude gewährleistet werden. Dieses gilt auch für die Gartenbereiche, die durch die umgebenden vorhandenen Gebäude abgeschirmt werden, so dass die Lärmsituation in den Außenbereichen vertretbar ist.

**(e) Klimaschutz/Energieeinsparung**

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots in zentraler Lage in Bremen-Nord. Das Plangebiet liegt in Nähe zur Vegesacker Fußgängerzone und ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt.

Die Vorhabenträgerin wird die Gebäude gemäß der Regelung der Energieeinsparverordnung 2014 (ENEV 2014) mit den ab dem 1. Januar 2016 geltenden Energie-Standards für Neubauten bereits jetzt errichten. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Der Bebauungsplan enthält des Weiteren eine textliche Festsetzung, die die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, die Flachdächer so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

**(f) 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) und (e) hinaus nicht bekannt.

**E Finanzielle Auswirkungen / Gender**

**E 1 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Dies gilt auch für den Fall, dass bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden und geräumt werden müssen. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

## E 2 Gender-Prüfung

Die Errichtung der Mehrfamilien- und Kettenhäuser trägt zur Erhöhung des Wohnraumangebots in zentraler Lage in Vegesack für Männer und Frauen bei. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:

Bremen, den

Für die Vorhabenträgerin:

Bremen, den

.....

(BPW baumgart+partner)

.....

(Olaf Mosel)

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen, den

.....

(Bauamt Bremen-Nord)

**Niederschrift über eine Einwohnerversammlung  
Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 101 „Kleine Breite“ am Montag,  
den 19.05.2014 im Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Stadthaus Vegesack,  
Gerhard-Rohlfis-Straße 62, 28757 Bremen**

**Beginn:** 19.00 Uhr  
**Ende:** 19.40 Uhr

**Vorsitzender:** Herr Dornstedt  
**Schriftführerin:** Frau Kolossa

**Teilnehmer:**

Herr Hafke Bauamt Bremen-Nord  
Frau Fischer BPW  
Herr Romeiser Architekt  
Herr Mosel Investor

Es nahmen darüber hinaus 7 interessierte Bürg, Mitglieder des Beirates Vegesack sowie Vertreter der Presse er an der Versammlung teil.

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 101 fristgerecht durch Amtliche Bekanntmachung und in den redaktionellen Teilen der Zeitungen angekündigt wurde.

Herr Hafke geht zunächst auf das Planungsrecht und die Geschichte des Standortes ein. Er weist darauf hin, dass lt. Baugesetzbuch, welches im Herbst 2013 novelliert worden ist, der Innenentwicklung Vorrang bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu geben ist. Weiter erklärt er, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Befristung für die Umsetzung einzuhalten ist. Hier wird wahrscheinlich eine Zweijahresfrist zum Tragen kommen. Sollte nach dieser Frist keine Bebauung erfolgen, wäre das Planungsrecht ungültig. Herr Hafke macht darauf aufmerksam, dass für die öffentliche Auslegung eine Frist von einem Monat einzuhalten ist. In dieser Zeit wird den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich inhaltlich einzubringen.

Herr Romeiser stellt nun die Planung für die Wohnbebauung Kleine Breite (siehe beigefügte Anlage) vor. Vorgesehen ist die Bebauung des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes mit zehn Wohnhäusern und ca. 22 – 24 Wohneinheiten.

Ein Bewohner der Straße Kleine Breite kritisiert die schlechte Einsicht im Kreuzungsbereich Kleine Breite/Heinrich-Oebker-Straße. Auf die Frage nach der Gestaltung des Kreuzungsbereiches erklärt der Vorsitzende, dass die Angelegenheit an das Amt für Straßen und Verkehr zur Überprüfung der Situation weitergeleitet wird. Außerdem tritt der Bürger dafür ein, dass die Wohnungen zu erschwinglichen Preisen vermarktet werden.

Ein weiterer Bürger begrüßt das Vorhaben.

Auf die Frage, ob das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen wird, erklärt der Vorsitzende, dass es keinen Bebauungsplan gibt. Die Beurteilung erfolgt derzeit nach § 34 BauGB, das heißt, dass die Bebauung in Anlehnung an die umgebende Bebauung erfolgt.

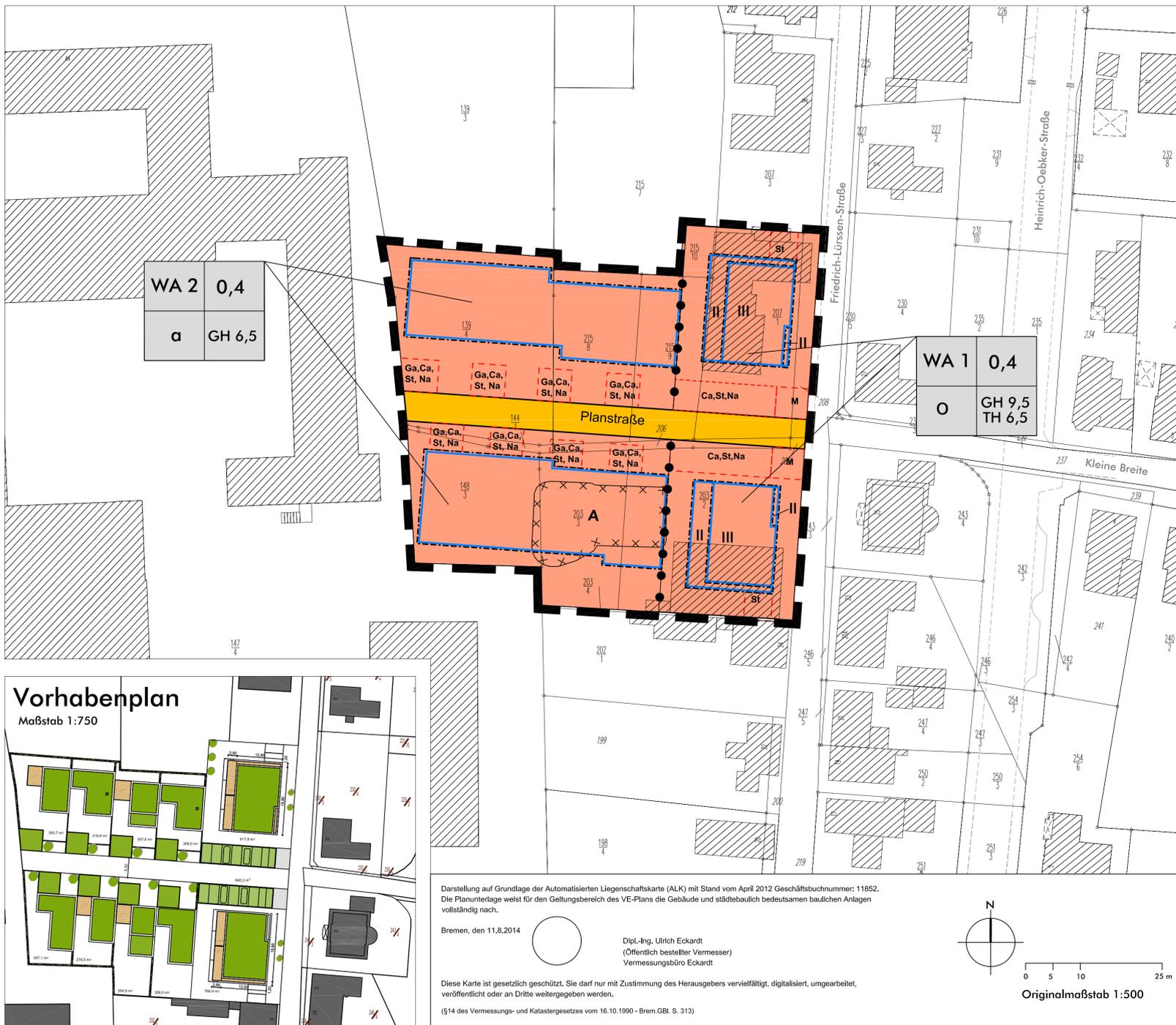
Herr Hafke ergänzt, dass der Bebauungsplan an der Heinrich-Oebker-Str. ein allgemeines Wohngebiet ausweist.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 19.40 Uhr.

gez. Dornstedt  
Vorsitzender

gez. Hafke  
Planungsreferent

gez. Kolossa  
Schriftführerin



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN, GEBÄUDEAUSRICHTUNG</b>	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
<p><b>WA 1</b> Allgemeines Wohngebiet mit laufender Nummer</p>	<p>o Offene Bauweise</p> <p>a Abweichende Bauweise</p> <p>— Baugrenze</p>	<p>Ga, Ca, St, Na Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Ca; überdachte Stellplätze) und Stellplätze (St) sowie für Nebenanlagen (Na) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO</p> <p>M Umgrenzung von Flächen Müllsammelstellplatzflächen</p>
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN</b>
<p>O,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>TH 6,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt</p> <p>GH 9,5 Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt</p>	<p>Private Verkehrsfläche</p>	<p>XXX Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.</p> <p><b>A - Fläche im WA 2</b></p> <p>Die mit XXX gekennzeichnete Fläche A ist bis in eine Tiefe von ca. 0,8 m unterhalb der Geländeoberfläche erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen verunreinigt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen werden durch den PAK-Einzelstoff Benzo(a)pyren (16,7 mg/kg) und durch Blei (240 mg/kg) überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind durch eine Auffüllung aus sandigem Boden mit inhomogenen Verteilungen an kohlen- und schlackenhaltigen Resten verursacht worden.</p>
		<p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</p> <p>●●● Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete</p>

**Textliche Festsetzungen**

- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Die innerhalb der Baugrenzen errichteten Terrassen, Wintergärten und Überdachungen werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelle des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) für das WA 2 bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche "Friedrich-Lürssen-Straße" für das WA 1. Die private Verkehrsfläche (Planstraße) schließt mit dem gleichen Oberflächenniveau wie das der Friedrich-Lürssen-Straße an diese an.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,5 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten.
- In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der geschlossenen Bauweise mit der Maßgabe, dass oberhalb des 1. Vollgeschosses eine Grenzbebauung nur an einer Seite des Grundstücks erfolgen muss.
- Stellplätze, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können nach auch außerhalb der genannten Flächen zugelassen werden.
- Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.
- Schallschutz
  - Bei Verkehrslärmpegeln (nachts) > 45 dB(A) und < 50 dB(A) ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausgestaltung der Fensterlaibung, kontrollierte Wohnraumlüftung) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei Belüftung nicht überschritten wird.
  - Für hausnahe Freireiche (Terrassen, Loggien, Wintergärten) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudegestaltung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) eingehalten wird.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude sind so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.
- Die Nutzung als Fläche zum Zwecke von Wohnen und Kinderspielen ist im Bereich der gekennzeichneten Fläche A nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen [z. B. Bodenaustausch] dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.
- Entlang der Planstraße ist auf jedem Grundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 jeweils ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung
  - Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 sind Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen nur als standortgerechte, heimische Laubhecken zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Die Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.
  - Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.

**HINWEISE**

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

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

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge der Erdarbeiten unbemerkt beschädigt werden, muss dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist daher unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)).  
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)  
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

**KENNZEICHNUNGEN**  
XXX Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.  
**A - Fläche im WA 2**  
Die mit XXX gekennzeichnete Fläche A ist bis in eine Tiefe von ca. 0,8 m unterhalb der Geländeoberfläche erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen verunreinigt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen werden durch den PAK-Einzelstoff Benzo(a)pyren (16,7 mg/kg) und durch Blei (240 mg/kg) überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind durch eine Auffüllung aus sandigem Boden mit inhomogenen Verteilungen an kohlen- und schlackenhaltigen Resten verursacht worden.

**Freie Hansestadt Bremen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 101**

zum Vorhaben "Wohnbebauung Kleine Breite" für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

- auf dem Grundstück Friedrich-Lürssen-Straße 32
- sowie dem Flurstück 215/10 der Flur VR 171

Bearbeitungsstand: 01.08.2014

Für Entwurf und Aufstellung: **BPW baumgart+partner**  
Stadt- und Regionalplanung  
Ostertorsteinweg 70-71 28203 Bremen

Bremen, den .....

Vorhabenträgerin **M Projekt GmbH & Co.KG**  
Am Lindenberg 18 b  
28759 Bremen

Bremen, den .....

**Übersichtsplan**



Bauamt Bremen-Nord  
 Bremen, den .....  
 Amtsleiter  
 .....

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

..... Senator/in  
 ..... Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite .....

Verfahren: Böger  
01.08.2014 (TÖB/6.A.)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 101 (Entwurf)**