

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

Bremen, 21. Mai 2015

Tel.: 361-79477 (Frau Wiedau)  
361-4136

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

Vorlage Nr.: **18/533 (S)**

---

**- NEUFASSUNG -**

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für  
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)  
am 27. Mai 2015**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 104 (mit Vorhabenplan 104)  
zum Vorhaben „Wohnbebauung Hohle Straße“**

**für ein Gebiet in Bremen-Vegesack**

**- auf dem Grundstück Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 der Flur  
VR 170)**

**Bearbeitungsstand: 07.05.2015**

**(öffentliche Auslegung)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Eine Vorhabenträgerin hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Hohle Straße 7a und 7b gestellt. Vorgesehen ist die Bebauung eines bislang ungenutzten Baugrundstückes mit zwei Wohnhäusern und ca. 10 Wohneinheiten. Für den Planbereich gilt der bestehende Bebauungsplan 372 aus dem Jahr 1968. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet für das Plangebiet fest. Da das Vorhaben nicht in dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und auch nicht in den festgesetzten Baugrenzen zu realisieren ist, ist eine Anpassung des Baurechts erforderlich.

**B Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) 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 11.09.2014 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 13.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 11.09.2014 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 104 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 27.10.2014 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 27.10.2014 ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Weiterhin wurden drei schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Die Stellungnahmen (vollständige wörtliche Wiedergabe) sowie deren empfohlene Behandlung sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt die Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit entsprechend der in der Anlage beigelegten Vorschläge.

### **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.

**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 Mehrfamilienhäuser 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) mit den ab dem 1. Januar 2016 geltenden Energie-Standards für Jahresprimärenergiebedarf 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.

**C 4   Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Durch die Bebauung einer bislang verwilderten Gartenfläche mit Wohnhäusern und einer gemeinsamen Erschließung für alle zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wird die soziale Kontrolle erhöht. Die gemeinsame Erschließung über einen privaten Stichweg, der als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird, trägt zur öffentlichen Sicherheit und Ordnung bei.

**C 5   Barrierefreiheit**

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Regelungen der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit nachzuweisen. Beide Wohnhäuser erhalten einen Aufzug. Die Gestaltung des privaten Stichweges im Plangebiet ist barrierefrei ohne Hochborde möglich.

**D     Abstimmung**

Dem Beirat des Ortsamtes Vegesack wurde die Planung in seiner Sitzung am 11.09.2014 vorgestellt. Der Beirat begrüßt die Planung.

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

## **II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 104 (mit Vorhabenplan 104) zum Vorhaben „Wohnbebauung Hohle Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack auf dem Grundstück Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 Flur VR 170) (Bearbeitungsstand: 07.05.2015) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 104 (mit Vorhabenplan 104) zum Vorhaben „Wohnbebauung Hohle Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack auf dem Grundstück Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 Flur VR 170) (Bearbeitungsstand: 07.05.2015) mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

### **Anlagen**

- Begründung
- Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 27.10.2014
- Planentwurf mit Vorhabenplan (Bearbeitungsstand 07.05.2015)
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit (wörtliche Wiedergabe) mit Behandlungsvorschlägen (Achtung Datenschutz: Nur zur internen Verwendung geeignet!)

# Begründung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 104 zum Vorhaben "Wohnbebauung Hohle Straße"

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

- auf dem Grundstück Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 Flur VR 170)

### A Plangebiet

#### A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das 0,28 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Vegesack in der "Hohle Straße". Es umfasst den Bereich Hohle Straße 7a und 7b.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Grundstücke Steiler Kamp 3, 5 und 7 (Flurstücke 73/13, 73/36 und 73/35),
- im Osten durch das Vegesacker Brunnengelände (Flurstück 90/1) sowie die bebauten Grundstücke Uthoffstraße 21, 21 a und 23 (Flurstück 93),
- im Süden durch das als Stellplatz genutzte Grundstück (Flurstück 92/1), das bebaute Grundstück Uthoffstraße 27 bzw. Hohle Straße 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a und 7 (Flurstück 73/47) sowie
- im Westen durch die Hohle Straße sowie die bebauten Grundstücke Hohle Straße 7c, 9 und 15 (Flurstücke 73/45, 73/11 und 73/27).

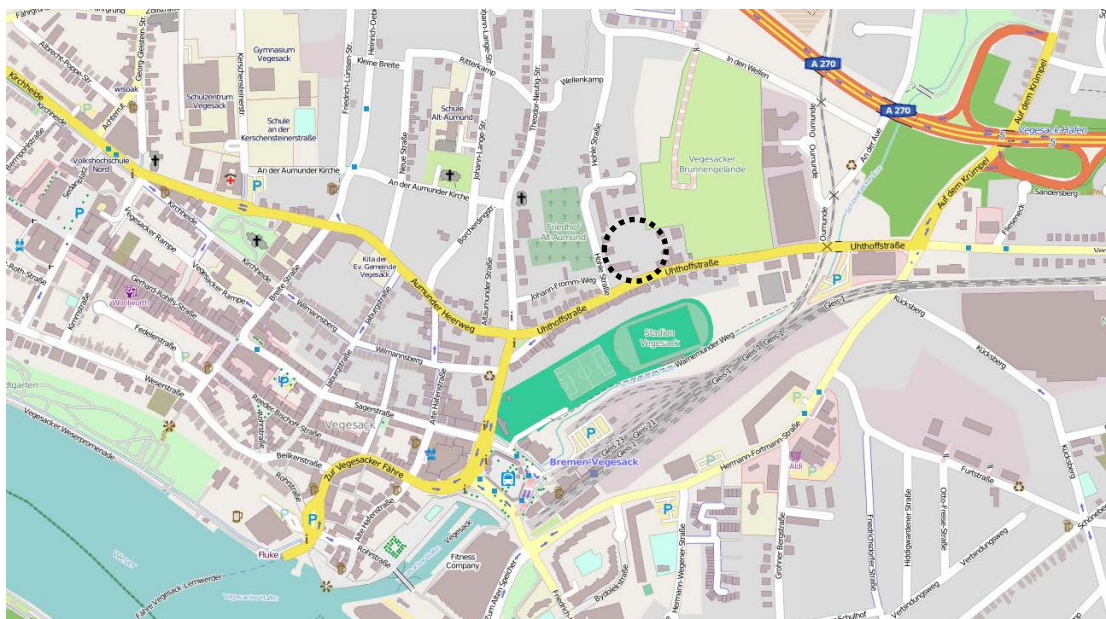


Abb. 1: Übersichtsplan Plangebiet VEP 104 (gestrichelter Kreis)

Das Planungsgrundstück liegt derzeit brach und war bislang unbebaut. Auf dem Grundstück befindet sich an den Randbereichen ein alter Baumbestand mit nach Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäumen. Diese werden in der Konzeption berücksichtigt und erhalten. Das Grundstück wird über einen Stich von der Hohlen Straße zwischen der Bebauung Hohle Straße Nr. 1 im Süden und dem Grundstück Hohle Straße Nr. 7c im Norden erschlossen.

Im nördlich angrenzenden Quartier ist die umgebende Bebauung überwiegend durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt auch Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Entlang der Uthoffstraße findet man eine höhere städtebauliche Dichte, teilweise mit typischen Bremer Häusern und Mehrfamilienhäusern. Der Bahnhof Vegesack ist rund 400 m vom Planungsgrundstück entfernt. Hier befinden sich neben der Bahnanbindung der Regio-S-Bahnlinie 1 auch die Haltestellen der BSAG-Buslinien 87, 90, 91, 94, 95, 99 und 677.

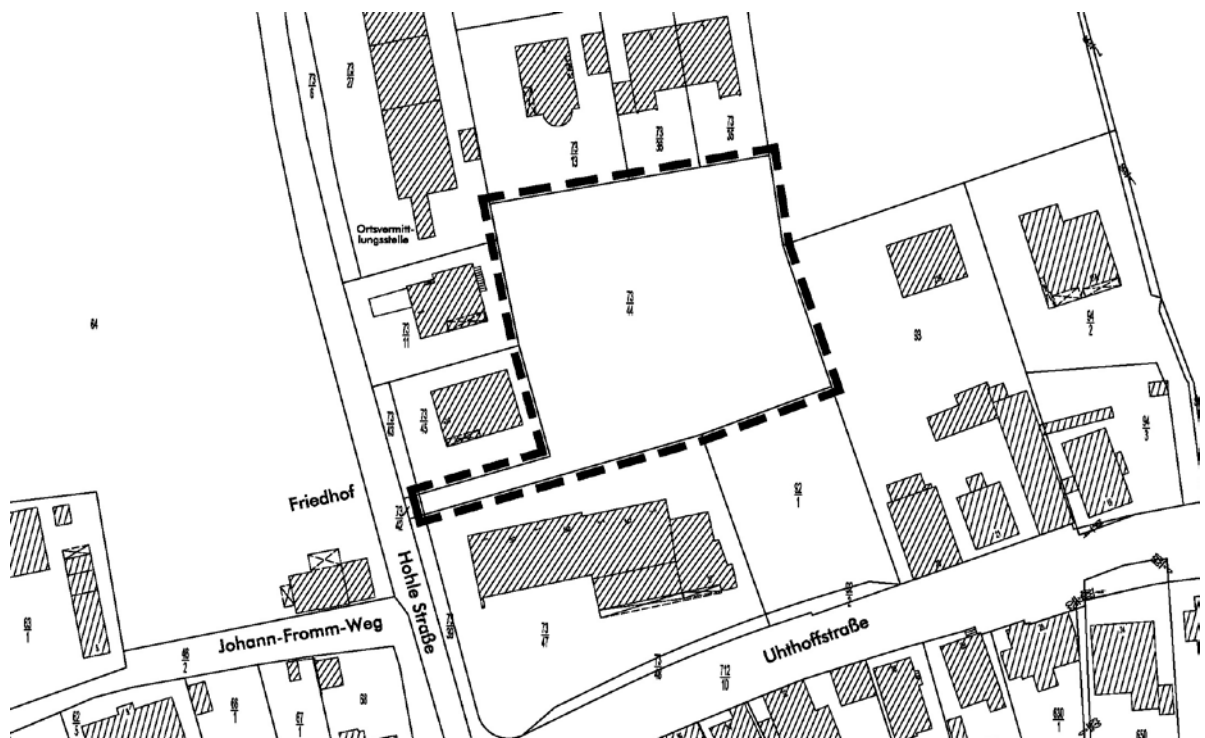


Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet VEP 104

## A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Für den Planbereich gilt der bestehende Bebauungsplan 372 von 1968. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet für das Plangebiet fest.

## **B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem brachliegenden Baugrundstück Hohle Straße 7a und 7b zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 10 Wohneinheiten zu errichten.

Ziel der Planung ist es, ein bisher ungenutztes Baugrundstück innerhalb eines von Wohnbebauung geprägten Quartiers einer Wohnnutzung zuzuführen. Die örtlichen Besonderheiten des Grundstückes mit einem topographisch bewegten Gelände und einem prägenden Baumbestand sind dabei entwurfsgebende Ausgangspunkte für die Umsetzung einer architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der Gebäude. Ziel der Planung ist es somit, den ortsbildprägenden Altbaumbestand zu erhalten. Weiterhin gilt es, die verkehrliche Erschließung und konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Garage unter den beiden Wohngebäuden zu realisieren.

Durch den Bau von rd. 10 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 ungenutzten Baugrundstück sowie der zentralen 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 fünf barrierefrei zugänglichen Eigentumswohnungen im rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen der Bebauung an der Uthoffstraße und dem Bereich "Steiler Kamp" vor. Die Gebäude werden dreigeschossig ausgeführt, wobei das oberste Geschoss zur westlichen und südlichen Seite zurückgestaffelt wird. In einem gemeinsamen Sockelgeschoss, das in Teilen unter der Geländeoberkante verläuft, wird eine (Tief-) Garage errichtet, die Platz für ca. 17 Fahrzeuge bietet.

Da das Vorhaben nicht innerhalb der Baugrenzen des für das Plangebiet geltenden Bebauungsplans 372 realisiert werden kann, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 104 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 104 setzt gemäß seiner städtebaulichen Konzeption ein Reines Wohngebiet fest. Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Da das Plangebiet ausschließlich dem Wohnen vorgehalten und der Kfz-Verkehr weitestgehend begrenzt werden soll, werden die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Hierdurch können im Plangebiet gewerblicher Kfz-Verkehr und somit Lärmimmissionen vermieden werden.

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt wird, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2 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**

Für das Reine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit Mehrfamilienhäusern entsprechende Dichte erreicht, die noch ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,3 liegt unterhalb der im zulässigen Rahmen nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität für Reine Wohngebiete.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die Zulässigkeit von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen dazu, die Höhenentwicklung im Plangebiet zu begrenzen. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an einer dreigeschossigen Bebauung und leiten sich aus den umliegenden Gebäudehöhen der Bebauung in der Hohlen Straße und Uthhoffstraße ab.

Im Bebauungsplan wird für eine eindeutige Höhenbestimmung der baulichen Anlagen eine Bezugshöhe festgesetzt. Diese ist Normalnull. Das Plangebiet weist aufgrund eines Nord-Südgefälles Höhenunterschiede auf. An seinem tiefsten Punkt (Süden) beträgt die Höhe rd. 7,7 m über Normalnull, im mittleren Bereich liegt das Grundstück bei 9,5 m über Normalnull und an seinem höchsten Punkt (Nordosten) liegt es bei rd. 17 m über Normalnull. Um die tatsächlichen Gebäudehöhen über der Erdoberfläche zu erhalten, müssen die angegebenen Gebäudehöhen um die jeweiligen Werte (7,7 m bzw. 9,5 m) reduziert werden, da sich die Baufelder nur innerhalb dieser Bereiche befinden.

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 um 1,5 m für die vorgenannten Aufbauten und Anlagen zulässig. Diese müssen zur Gebäudeaußenkante einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten, damit die Überschreitung hinsichtlich der stadträumlichen Wirkung untergeordnet ist.

## **C 3 Baugrenzen**

Die städtebauliche Ordnung der beiden Mehrfamilienhäuser wird – abgeleitet aus dem Vorhabenplan – durch die Festsetzung von Baugrenzen sichergestellt. Die Baugrenzen umfassen jeweils die beiden Baukörper sowie den Bereich der darunterliegenden Garage.

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

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ebenfalls nur innerhalb der Baugrenzen oder in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzungen wurden im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestaltung getroffen, um nicht weiter in den prägenden Altbaumbestand und die Topographie des Plangebietes eingreifen zu müssen. Nebenanlagen, die der Versorgung des neuen Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der oben genannten Flächen zugelassen werden. So ist es möglich, dass z.B. eine Trafostation auch am Plangebietsrand errichtet werden kann.



Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung mit einer Ausnahmeregelung, dass Treppenanlagen mit Podesten auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, wenn diese entlang der östlichen Baugrenzen errichtet werden und die Treppenanlage mit Podesten maximal 13 m lang, 2 m breit und 3 m hoch ist. Diese Regelung, die sich nur auf untergeordnete Gebäudeteile bezieht, ermöglicht einen Zugang auf das Dach des Garagengeschosses vom Hof des Vorhabenbereichs, so dass keine Wohnungen gequert werden müssen. Die Ausnahmeregelung gilt nur für Treppenanlagen außerhalb der östlichen Baugrenzen, um weitere Eingriffe in den nördlichen Hang sowie ein Heranrücken von Nebenanlagen in Richtung westlicher Nachbarbebauung zu vermeiden.

Gemäß dem ersten Ortsgesetz der Stadtgemeinde Bremen über Kinderspielflächen erfolgt die Festsetzung einer Spielfläche für Kinder von rd. 100 m<sup>2</sup> im Plangebiet, um den entsprechenden Bedarfen nachzukommen.

### **C 5 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Stichweg über die Hohle Straße. Dieser ist rd. 4 m breit. Der Querschnitt reicht für eine Erschließung von 10 Wohneinheiten aus.

### **C 6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben, so dass keine gewerblichen Immissionen auf das Gebiet einwirken. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein rückwärtiges Grundstück. Daher wird der Verkehrslärm von der Uthhoffstraße durch die bestehende Wohnbebauung abgeschirmt, so dass nur ein geringfügiger Lärmeintrag durch Straßenverkehr auf das Plangebiet besteht. Gemäß der Lärmkartierung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen (Stand 5.4.2013) werden durch den Eisenbahnverkehr tagsüber im Reinen Wohngebiet 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 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. 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 104 besagt, dass für Gebäude im Plangebiet aus Gründen des Schallschutzes sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 bis ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, kontrollierte Wohnraumbelüftung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten werden darf. Die Festsetzung zum Schallschutz soll einen gesunden Schlaf ohne Lärmeinwirkungen ermöglichen. Weiterhin wird festgesetzt, dass tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nicht überschritten werden darf. 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.

## **C7 Entwässerung**

Das Grundstück wird im Freigefälle über den Anschluss an die Mischwasserkanalisation in der Hohlen Straße entwässert. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist dabei nicht erforderlich, da die Kanalisation in der Hohlen Straße über ausreichende Aufnahmekapazitäten verfügt. Über eine Dachbegrünung des Garagengeschos- ses erfolgt eine Reduzierung des abzuleitenden Regenwassers.

## **C8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft**

Die unter die Baumschutzverordnung Bremen fallenden und das Ortsbild prägenden Bäu- me im Plangebiet sind zur Erhaltung festgesetzt. Diese befinden sich überwiegend im öst- lichen Plangebiet am Hang. Nach Abgang der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzun- gen mit einheimischen Laubbäumen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu er- halten.

Bedingt durch die bauliche Anlage können eine Buche an der Westseite und eine Eiche an der Südseite des Plangebietes nicht erhalten werden. An den drei festgesetzten Stellen zur Anpflanzung von Einzelbäumen ist je ein Laubbaum heimischer Art als Hochstamm mit mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflan- zen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzungen dienen der Erhaltung der prägenden Baumstruktur und der grünordneri- schen Gestaltung des Plangebietes.

## **C 9 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 Verfä- rbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen (ZTD 14) Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

## **C 10 Altlasten / schädliche Bodenveränderungen**

Gemäß einer historischen Recherche wurden Stall- und Scheunengebäude einer ehemali- gen Hofstelle gegen Ende der 1960er Jahre abgerissen. Danach lag die Fläche brach. Ge- werbliche Nutzungen fanden nicht statt.

Im Plangebiet vorhandene, überwiegend sandige Auffüllungen zeigten in den durchgeführ- ten Baugrunduntersuchungen keine Auffälligkeiten, so dass keine Bedenken gegen die ge- plante Nutzung besteht.

## **C 11 Archäologische Bodenfunde**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Bodenfundstellen vorhanden.

## **C 12 Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf Bestimmungen der Baumschutzverordnung und des Artenschutzrechts 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 wird 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. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 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 bislang brachliegende Baugrundstück wurde bislang nicht genutzt und ist daher auch nicht versiegelt. Hier konnte sich eine Vegetationsstruktur mit überwiegend älteren Bäumen und einzelnen jungen Bäumen entwickeln.

Die prägenden, unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Sie dienen der Eingrünung des Plangebietes.

### **(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 nur in geringem Maße zu erwarten.

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

Geologisch befindet sich das Plangebiet auf der hohen Geest von Bremen. Der natürliche Aufbau stellt sich wie folgt dar: Unter einem ca. 1 m mächtigen sandigen Podsolboden ("Mutterboden") lagern in unterschiedlicher Mächtigkeit und Schichtung Sande bis mindestens 10 m unter Gelände. Es können lagenweise Schluffe und Tone auftreten, die dem Geschiebelehmkomplex zugerechnet werden. Darunter folgen weitere Sande, die den oberen Grundwasserleiter darstellen. Es handelt sich überwiegend um nichtbindige Bodenarten. Unter diesen Sanden folgen ab ca. -15 mNN mindestens 10 m mächtige Feinsande, Schluffe und Tone der Lauenburger Schichten.

Laut Baugrundkarte Bremen sind Gründungen aller Art mit mittleren Sohlspannungen, bei ausreichend guter Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Die Tragfähigkeit ist mittel bis gut. Aufgrund der eventuell oberflächennahen variablen Geologie sollten vor Bebauung Sondierungen durchgeführt werden, um auf den tatsächlichen Untergrund zu schließen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1980/2011) ergaben Grundwasserstände um etwa ±0 mNN (entsprechend 9 m bis 10 m unter Gelände); Höchststände sind bei 2 mNN (ent-

sprechend 7 m bis 8 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Süden. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7-7,5; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 40-80 mg/l; Magnesium: 1-20 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Es gibt aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse Möglichkeiten, Oberflächenwasser in den Untergrund versickern zu lassen.

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

Bislang ist das Grundstück baulich nicht in Anspruch genommen worden. Durch die geplante Bebauung werden im Bereich der Neubebauung ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. geschädigt. Die eingriffsbedingte Versiegelung von Flächen führt zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, da Versickerungsflächen aufgegeben werden und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten ist.

Das anfallende Oberflächenwasser, das beim Aufkommen nicht im Oberboden versickert oder mittels der Dachbegrünung zurückgehalten und verdunstet wird, wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet, die über die entsprechenden Kapazitäten verfügt. Die Niederschläge stehen damit nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Es bestehen im Plangebiet keine Oberflächengewässer.

**(d) Schutzgut Pflanzen**

Die nach Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume auf dem Planungsgrundstück werden, abgesehen von einer Buche und einer Eiche, erhalten. Die festgesetzten Bäume sind nach Abgang zu ersetzen. Die Bäume in Hanglage sind durch Wurzelvorhänge oder vergleichbare Maßnahmen zu sichern.

**(e) 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 104 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.

**(f) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet ist geprägt durch einen verwilderten Garten inmitten von Wohnbebauung. Randlich ist es von alten Bäumen, insbesondere Stieleichen, umstanden. Diese sind von Bedeutung für Vogel- und Fledermausarten. Sie werden erhalten und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

**(g) Klimaschutz/Energieeinsparung**

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots in zentraler Lage in Bremen-Nord. Das Plangebiet liegt in Nähe zum Vegesacker Zentrum sowie zum Vegesacker Bahnhof und ist somit 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 den Jahresprimärenergiebedarf 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 Dächer so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

**(h) 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 (g) 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 Mehrfamilienhäuser trägt zur Erhöhung des Wohnraumangebots in zentraler Lage in Vegesack für Männer, Frauen und auch Kinder bei. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:  
Bremen,

Für die Vorhabenträgerin:  
Bremen,

.....  
(BPW baumgart+partner)

.....  
(Olaf Mosel)

Bauamt Bremen-Nord:  
Bremen,

.....  
(Amtsleiter)

**Niederschrift über eine Einwohnerversammlung zur Bürgerbeteiligung an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben Wohnbebauung Hohle Straße 7a und b, am Montag, den 27. Oktober 2014 im Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Gerhard-Rohlf's-Straße 62, 28757 Bremen.**

Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:25 Uhr

**Sitzungsleitung:** Herr Dornstedt (OAL)  
**Schriftführerin:** Frau Zilm

Weitere Gäste: Herr Donaubaueer      BBN Leiter  
                          Frau Wiedau            BBN Stadtplaner  
                          Herr Lemke                Freier Stadtplaner  
                          Herr Romeiser            Architekt

Weiterhin anwesend ca. 35 Personen, darunter Anwohner der Hohlen Straße.

Der Vorsitzende eröffnet die Einwohnerversammlung und stellt die Gäste vor.  
Es wird eine Information zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung verteilt (siehe Anlage).

Zur Einwohnerversammlung wurde fristgerecht eingeladen und über die Amtlichen Bekanntmachungen und die freie Presse informiert.

Herr Donaubaueer erläutert das Planverfahren. Hier geht es um einen Vorhabenentwurf des Bauherrn und Eigentümers und es soll Baurecht geschaffen werden für ein geplantes Projekt. Es gab schon eine erste Beteiligungsrunde in der Deputation und im Beirat. Das Bauamt Bremen-Nord ist Träger des Verfahrens.

Herr Lemke stellt die Verfahrensabläufe zur Bebauungsplanung für ein Bauvorhaben vor. Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieses Grundstück ist von Bebauung umschlossen und es besteht ein Baurecht, das Grundstück könnte also schon bebaut werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung werden aufgestellt, um Flächen, die brachliegen oder aus den verschiedensten Gründen leer stehen, zu bebauen. An diesen Stellen soll nachverdichtet werden um den Flächenverbrauch zu vermindern. Er erläutert, dass diese frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht zwingend notwendig sei, das Bauamt Bremen-Nord dies aber für wichtig hält.

In Bremen fehlen seit 2010 bis 2020 ca. 14000 Wohnungen.  
Er zeigt eine PP Präsentation, mit der er die Pläne erläutert.

Der Architekt Herr Romeiser erläutert die Besonderheiten des Grundstückes aufgrund der Hanglage und warum das vorherrschende Baurecht verändert werden soll. Er erklärt, dass das Gebäude ein Sockelgeschoss erhalten soll, in dem die Garagenplätze untergebracht werden sollen. Es muss allenfalls ca. 0,50 Meter Erdreich abgegraben werden. Das Erdgeschoss soll in gleicher Höhe liegen, wie die benachbarten höherliegenden Wohnhäuser.

Der Vorsitzende bedankt sich und erteilt den Anwesenden das Wort mit dem Hinweis, bitte Namen und Adresse anzusagen damit die entsprechenden Behörden gegebenenfalls Kontakt aufnehmen können.

Anwohner 1 bestreitet diese Aussage, er ist der Meinung, dass ein Einschnitt von mindestens 4 Metern an der nördlichen Seite benötigt wird um die notwendige Geschosshöhe der Garage zu ermöglichen.

Herr Romeiser wiederum bestreitet dies und erklärt, dass es dort einen Höhenunterschied von ca. 3 Metern gibt. Er erklärt, dass in den beiden Gebäuden insgesamt 10 Wohneinheiten geplant sind.

Anwohner 1 widerspricht den Aussagen von Herrn Lemke und Herrn Romeiser vehement. Er behauptet, dass speziell hinter seinem Haus Erdarbeiten bis in eine Tiefe von 4 Metern gegraben werden müssen und sein Grund dadurch in Gefahr gebracht wird. Er bittet um Auskunft, wie sichergestellt werden soll, dass seinem Grund und Boden nichts passiert.

Anwohner 2 interessiert sich dafür, wieviel Boden im Bereich der Reihenhäuser ausgehoben werden muss, um die Zufahrt zur Tiefgarage zu realisieren. Außerdem möchte er wissen, ob Rammarbeiten erforderlich sind.

Herr Romeiser erklärt, dass keine Rammarbeiten notwendig sind, weil in dem Bereich ca. 50 bis 80 cm Aushub notwendig ist, um die Einfahrt zur Tiefgarage zu bauen.

Anwohner 3 interessiert sich für die Hangsicherung, weil auf dem Gelände ein Höhenunterschied von 9 Metern vorliegt, mit einem Winkel von ca. 60 Grad am Hang. Er möchte wissen, wie die Tiefgarage dort in den Hang eingegraben werden soll und welche Hangsicherungsmaßnahmen dort geplant wurden um einen Erdbeben und Gebäudeschäden ausschließen zu können.

Herr Romeiser erklärt, dass es etwa 6,5 Meter Höhenunterschied auf dem Gelände gibt. Das Gelände steigt auf der Fläche, welche bebaut werden soll nur um ca. 2 Meter an. Der Steilhang beginnt erst hinter dem Haus. Er bestätigt, dass es genaue Berechnungen geben muss, wie genau das Haus an den Steilhang gestellt werden kann. Es wurden Bodengutachten angefertigt, die besagen, dass Auffüllungen von etwas über einem Meter vorgefunden wurden, darunter gibt es nur noch Sand. Diese Informationen wurden an die zuständigen Fachplaner weiter geleitet.

Ein Bürger aus Aumund (3) hat eine Verständnisfrage. Er möchte wissen, welche Geschosshöhen in dem bisherigen Bebauungsplan möglich sind. Außerdem möchte er wissen, wie die Regenwasserentsorgung auf dem zukünftig versiegelten Grundstück gewährleistet wird.

Herr Lemke erklärt, dass sich in der Hohlen Straße und im hinteren Bereich eine eingeschossige Bebauung befindet. Entlang der Uthoffstraße gibt es zweigeschossige Bebauung. Im inneren Bereich ist eine eingeschossige Bebauung erlaubt, wie Frau Wiedau ergänzt. Zur Frage des Regenwassers erklärt Herr Romeiser, dass das Regenwasser möglichst auf dem Grundstück versickern sollte. Aber auch dort müssten die entsprechenden Fachplanungen in Auftrag gegeben werden.

Anwohner 2 möchte wissen, ob die beiden Gebäude in Wohneigentum oder als Mietwohnungsbau geplant sind.

Herr Romeiser geht davon aus, dass die Häuser in Wohneigentum aufgeteilt werden sollen.

Anwohner 4 möchte wissen, wie mit Fahrzeugen das Grundstück erreicht werden soll, mit Baufahrzeugen wird es noch schwieriger werden. Außerdem erklärt er, dass das Regenwasser schon jetzt die Hohle Straße herunterläuft und in seinen Keller läuft. Allein letztes Jahr ist sein Keller zweimal „abgesoffen“.

Herr Romeiser erklärt, dass bei einem Vorgespräch die Firma Hansewasser dieses Regenwasser-Problem angesprochen hat und eine Lösung gefunden wird. Die Zufahrtsbreite von 4 Metern wird auch für die Baumaßnahmen aus ausreichend betrachtet.

Anwohner 1 wirft ein, dass es sich nur um eine Breite von 3,90 Metern handelt. Bei entsprechender Absicherung des Nachbargrundstücks wird die Breite noch mehr eingeschränkt. Außerdem sorgt er sich um das Problem der Müllabfuhr.

Herr Romeiser erklärt, dass die Mülleimer natürlich zur Straße gebracht werden müssen und eine Lösung abgestimmt wird, damit dort eine Fläche für die Mülleimer gesichert ist.

Einige Nachbarn fragen, wo diese Fläche sein soll.

Herr Romeiser zeigt einen schmalen Flurstückstreifen, wo die Mülltonnen Platz finden könnten.

Ein Anwohner der Reihenhausbebauung erklärt, dass ein Stück der Zuwegung, die den Anwohnern gemeinsam gehört, für die Aufstellung der Mülleimer gehutzt wird. Diese stehen also nicht auf öffentlichem Grund.

Herr Romeiser erklärt, dass solche Themen natürlich noch mit den entsprechenden Fachplanern besprochen werden müssen.

Anwohner 1 fragt, wie die Versorgung der Baustelle garantiert werden soll, ohne dass die Hohle Straße in Mitleidenschaft gezogen wird. Er fragt, ob die Hohle Straße für die Dauer der Baumaßnahme dauerhaft gesperrt werden soll. Die Hohle Straße ist 4,40 Meter breit, wenn dort ein LKW steht, geht nichts mehr. Er ist davon überzeugt, dass die Baumaterialien auf der Hohlen Straße umgeschlagen werden müssen um sie ins Baufeld zu bringen. Er fürchtet die Erdbewegungen durch die schweren LKW und ist der Meinung, dass dies den Anwohnern nicht zuzumuten sei. Außerdem wird oberhalb der Straße gerade ein Baugrundstück verkauft und es sei zu befürchten, dass in dem Gebiet zwei Bauprojekte gleichzeitig ablaufen und die Straße wird noch mehr in Anspruch genommen. Er erwartet, dass dort entsprechende verkehrsplanerische Aussagen und verkehrsrechtliche Anordnungen getroffen werden.

Der Vorsitzende erläutert kurz, dass die Situation auch bei der Bebauung nach geltendem Recht nicht anders wäre, dies habe mit der Veränderung des Bebauungsplanes nichts zu tun.

Der Bürger aus Aumund (3) interessiert sich dafür, wo denn die Besucher der Anwohner parken sollen, die keinen Zugang zur Tiefgarage bekommen.

Herr Romeiser erklärt, dass dieses Problem bei jedem Einfamilienhaus in diesem Bereich zu erwarten ist. Bei Mehrfamilienhäusern in der Größe ist es keine Pflicht, Besucherstellplätze vorzuhalten. Herr Mosel ergänzt, dass innerhalb der Garage weitaus mehr Stellplätze als Wohnungen entstehen werden, wo Besucher ihre Fahrzeuge einstellen könnten.

Der Bürger bemängelt, dass dies ja nur auf Voranmeldung ginge und die anderen Besucher auf der Straße an den Nachbargrundstücken parken würden.

Ein Bürger aus Rönnebeck (6) meint, dass wären zu wenig Stellplätze.

Anwohner 7 fragt, ob entsprechende Fachbehörden wie die Polizei zu den Planungen schon Stellung genommen haben. Die äußerst schmale Zufahrt ist auch für die Bewohner sehr unübersichtlich, wie wird das Problem angegangen. Wie wird der Verkehr geregelt, wenn die Hohle Straße für viele Monate gesperrt ist, denn die Telekom wird auch von LKW angefahren. Es ist schwer möglich diese Schwertransporte über die Straße am Tiefbrunnen einfahren zu lassen, weil die Straße sehr kurvenreich ist. Das bedeutet, dass die Hohle Straße von unten nicht gesperrt werden kann. Außerdem fragt er, ob schon mit der Feuerwehr gesprochen wurde, inwieweit der Brandschutz gewährleistet wird und Einsatzfahrzeuge jeglicher Art in diese enge Straße hereinfahren können.



Er erläutert, dass das gesamte Grundstück ein Kuhlen-Grundstück sei und dass die zukünftigen Eigentümer für die Verkehrssicherung des gesamten Grundstücks verantwortlich seien.

Herr Romeiser erklärt, dass das Verfahren noch sehr am Anfang steht, aber die entsprechenden Fachbehörden schon ihre Stellungnahmen abgegeben haben. Mit der Feuerwehr hat es schon einen Ortstermin gegeben, die sieht keine Probleme mit der geplanten Bebauung. Es muss jedoch ein Hydrant an der Einmündung zur Hohlen Straße aufgestellt werden. Alle Normen und Richtlinien werden selbstverständlich eingehalten.

Herr Lemke ergänzt, dass das Amt für Straßen und Verkehr, die Polizei, der Kampfmittelräumdienst, Hansewasser, Umweltbetrieb Bremen und die Bauordnung beteiligt werden. Am Ende muss auch noch ein Bauantrag gestellt werden, bei dem auch noch einmal alles fachlich geprüft wird. Das Risiko für den Vorhabenträger wäre viel zu groß, wenn er sich darüber im Vorfeld keine Gedanken machen würde.

Frau Wiedau erklärt, dass eine zusätzliche Absicherung durch den Städtebaulichen Vertrag gewährleistet wird. Da wird z.B. die Hangsicherung und die Ausführung der Straßenzufahrt sichergestellt. Dieser Vertrag wird mit dem Bauamt und dem Investor geschlossen.

Anwohner 1 fragt, ob in dem Vertrag auch z.B. Schneefall berücksichtigt wird. Er fragt, wo die Schneemassen bei Schneefall bleiben, denn auf der Hohlen Straße sei kein Platz dafür. Das Grundstück selber ist zu schmal dafür.

Frau Wiedau erklärt, dass es gut sein kann, dass diese Problematik im Städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen wird.

Anwohner 1 fragt, wer den Anwohnern den Wertverlust für ihr Eigentum erstattet.

Herr Lemke erklärt, dass auf dem Gelände bestehendes Baurecht existiert. Auf dem Gelände kann also jetzt schon gebaut werden. Das Baurecht der Anwohner ändert sich nicht. Es geht hier um den planerischen Willen der Stadtgemeinde Bremen. Der Grundstückswert des allgemeinen Wohngebietes bleibt erhalten.

Anwohner 1 fragt, was passiert, wenn Schäden an den Gebäuden entstehen.

Herr Lemke erläutert, dass es eine Bestands- und Beweisaufnahme gibt. Wenn Schäden an der Straße aufzunehmen sind, wird das ASV eingeschaltet.

Anwohner 1 fordert ein Beweissicherungsverfahren, Herr Lemke bestätigt, dass es das geben wird.

Anwohner 2 fürchtet dass die Hohle Straße im Bereich der Einfahrt zum Baugebiet große Schäden davon trägt und fragt, wer diese beseitigen muss. Er sei als Anwohner nicht bereit, eine Sanierung der Straße durch Anwohnerbeiträge zu bezahlen und erwartet, dass der Bauträger die Kosten für die Beseitigung der Schäden trägt.

Herr Romeiser erklärt, dass es bei jedem Bauvorhaben vorab einen Ortstermin mit dem Amt für Straßen und Verkehr gibt, bei dem Schäden an der Straße protokolliert werden. Sollte es bei der Baumaßnahme zu Schäden kommen, wird der Verursacher für die Beseitigung der Schäden zuständig sein.

Anwohner 1 fragt, wer für die Liquidität des Investors garantiert. Er sieht die Schäden nicht nur im Bereich der Straße sondern speziell im Bereich der Hänge. Wenn die „abgehen“, haben die Bewohner des Steilen Kampes die Hälfte Ihrer Grundstücke verloren. Er sieht die

Notwendigkeit, dass der Bauträger für solche Fälle eine Elementarversicherung abschließen muss und die zuständigen Behörden dies auch kontrollieren.

Herr Mosel bestätigt, dass solch eine Versicherung besteht.

Anwohner 2 fragt nochmals an, inwieweit mit Bodenaushüben gerechnet werden muss und ob es zu Erschütterungen des Bodens kommen wird, die möglicherweise zu Bauschäden führen.

Herr Romeiser erklärt, dass es für solche Fälle das Beweissicherungsverfahren gibt. Durch unabhängige Gutachter werden die umliegenden Gebäude entsprechend innen und außen begutachtet um mögliche Schäden anschließend feststellen zu können. Rammarbeiten, Pressarbeiten usw. dazu kann er noch nichts sagen. Bis jetzt gibt es nur ein Bodengutachten, das von Fachleuten ausgewertet werden muss. Er ist der Meinung, dass der Boden besser ist, als erwartet. Der Sandboden ist nicht mit Verunreinigungen versetzt. Die technische Bewertung des Bodens liegt in anderen Händen, in dieser frühen Phase der Planung kann er noch nicht sagen, wie die Erdarbeiten vorgenommen werden müssen.

Anwohner 1 fragt, ob den Planern klar ist, dass durch die Grundwasserabsenkung und Versiegelung es zu weiteren Setzungen im Baugrund kommen kann.

Herr Romeiser erklärt, dass kein Grundwasser vorgefunden wurde.

Anwohner 1 erklärt, dass durch das Abführen des Oberflächenwassers der Grundwasserspiegel gesenkt wird, egal wo sich der Grundwasserspiegel befindet. Es würde billiger in Kauf genommen, dass an den Nachbargebäuden Schäden entstehen könnten.

Anwohner 7 mahnt an, dass der Turm der Telekom bei der Beweissicherung nicht vergessen werden darf. Es könne ja passieren, dass sich dieser durch die Baumaßnahmen neigen könnte.

Anwohner 3 fragt, wie die Lüftung der Tiefgarage angelegt werden soll. Wie sollen die Emissionen, wie Abgase, abgeleitet werden oder die Geräusche abgeschirmt werden.

Herr Romeiser erklärt, dass es dazu noch keine technische Fachplanung gibt. Man versucht, wenn möglich, die Abgase durch eine natürliche Belüftung abzuleiten. Das ist allerdings größenabhängig. Zu solch einem frühen Planungsstand ist es auch noch nicht üblich, schon konkrete Pläne dazu vorlegen zu können.

Der Bürger aus Aumund (3) möchte wissen, ob durch die Freigabe des Bebauungsplanes auf mehrere Geschosse, das Baurecht sich auch für die bestehenden Grundstücke dahingehend verändert, dass dort auch Neubauten mit höherer Geschosszahl errichtet werden könnten.

Der Vorsitzende erinnert, dass dieser Bebauungsplan nur für dieses Grundstück gilt. D.h. dass der Bebauungsplan für die anderen Grundstücke bleibt, wie er ist.

Anwohner 1 fragt, warum nicht gleiches Recht für alle gilt.

Herr Lemke erklärt, dass es hier einen Antrag eines Vorhabenträgers gegeben hat. Seitens der Stadtgemeinde Bremen ist entschieden worden, hier das Baurecht zu verändern. Drumherum ist Bestandsbebauung mit, in Teilen, zweigeschossiger Bebauung. Hier sind zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss geplant.

Anwohner 1 überreicht Herrn Donaubaue ein Schriftstück mit seinen Bedenken.

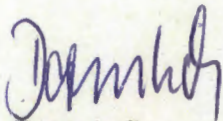
Der Bürger aus Rönnebeck (6) fragt ob hier ein neuer Bebauungsplan erstellt wird, oder ob der alte Plan nur nach § 34 (Geschosshöhe) geändert wird.

Herr Donaubauer erklärt, dass der bisher gültige Plan mit einem neuen Planungsrecht überdeckt wird.

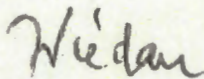
Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Vorsitzende bedankt sich für die konstruktiven Beiträge und erklärt, dass die Anwohner auch im weiteren Verfahren die Möglichkeiten haben, sich einzubringen.


Ende der Sitzung 19:25



Dornstedt  
Vorsitzender



Wiedau  
BBN



Zilm  
Schriftführerin



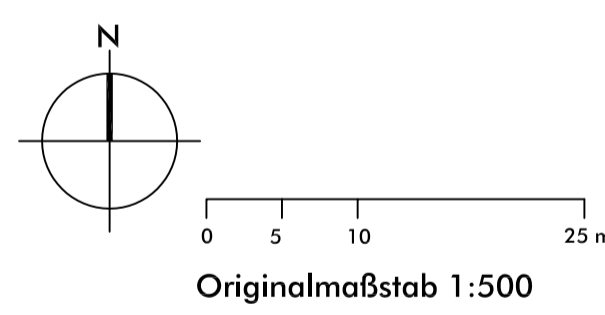
Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom März 2014 Geschäftsbuchnummer: 20140024. Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des VE-Plans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach.

Bremen, den 11.8.2014

Dipl.-Ing. Ulrich Eckardt  
(Öffentlich bestellter Vermesser)  
Vermessungsbüro Eckardt

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.

(§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem.GBl. S. 313)



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</p> <p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p> <b>WR</b> Reines Wohngebiet</p> <p><b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p><b>O,3</b> Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p><b>GH 20,4</b> Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull (ü.NN)</p> | <p><b>BAUWEISE, BAUGRENZEN, GEBÄUDEAUSRICHTUNG</b></p> <p> Baugrenze</p> <p><b>ERHALTUNG UND ANFPLANUNG VON BÄUMEN</b></p> <p> Erhaltung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen</p> <p> Anpflanzung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen</p> | <p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p> Umgrenzung von Flächen für Spielplatz</p> <p> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Müllsammelplatz an Abfuhrtagen</p> <p> Höhenpunkt (mit laufender Nummer) mit Höhenangabe in Metern über Normalnull (ü.NN)</p> <p> Vermaßung in Metern</p> |
|--|--|--|

**Textliche Festsetzungen**

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzung bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- 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 dem Reinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die jeweilige Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalnull (NN).
- 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.
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Reinen Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der genannten Flächen zugelassen werden. Treppenanlagen und Podeste können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn diese entlang der östlichen Baugrenzen errichtet werden und die Treppenanlage mit Podesten maximal 13 m lang, 2 m breit und 3 m hoch ist.
- Schallschutz
1. In dem Reinen Wohngebiet ist tagsüber infolge von Verkehrslärm (Eisenbahn) mit Lärmwerten von bis zu 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist in dem Reinen Wohngebiet durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
2. In dem Reinen Wohngebiet ist nachts infolge von Verkehrslärm (Eisenbahn) mit Lärmwerten von bis zu 50 dB(A) zu rechnen. Bei Verkehrslärmpegeln (nachts) > 45 dB(A) und < 50 dB(A) ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausgestaltung der Fensterlaibung, Anlagen zur kontrollierten Wohnraumbelüftung) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekippertes Fenster) nicht überschritten wird.
3. Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien, Wintergärten) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) eingehalten wird.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 9.1 An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen ist je ein Laubbaum heimischer Art als Hochstamm mit mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- 9.2 Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangener Baum ist ein standortgerechter Laubbaum heimischer Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
10. Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.

**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.

**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)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 104**

zum Vorhaben "Wohnbebauung Hohle Straße" für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

- auf dem Grundstück Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 der Flur VR 170)

Bearbeitungsstand: 07.05.2015

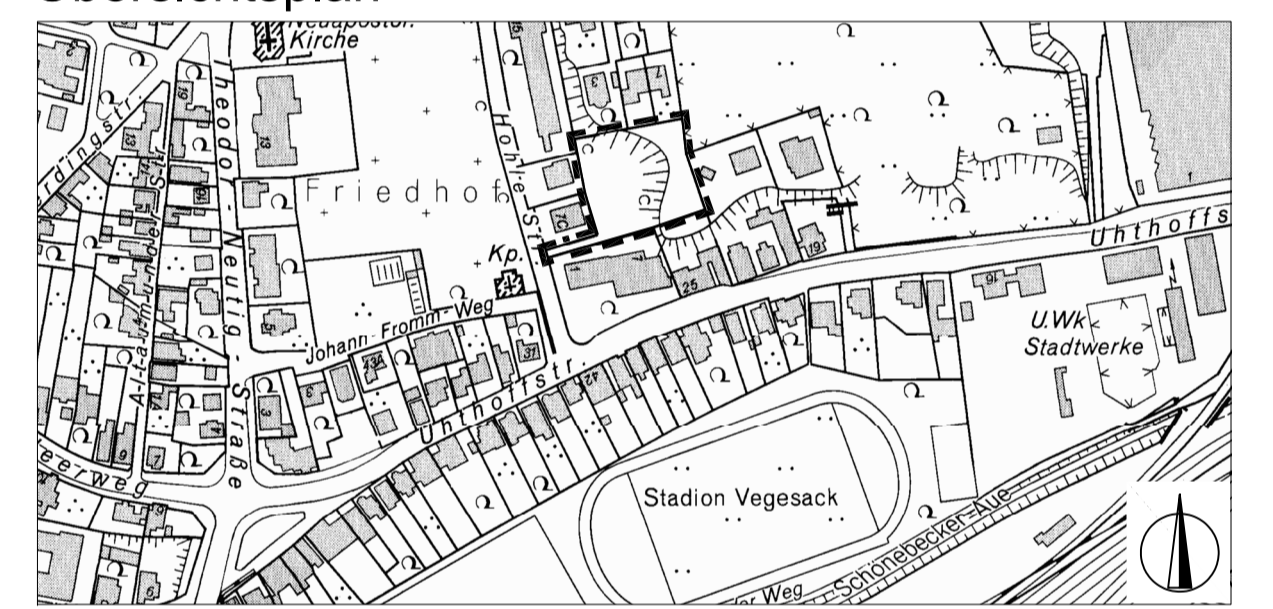
Für Entwurf und Aufstellung: **BPW baumgart+partner**  
Stadt- und Regionalplanung  
Osterortsteilweg 70-71 28203 Bremen

Bremen, den .....

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

Bremen, den .....

**Übersichtsplan**



Baumt Bremen-Nord  
Bremen, den .....  
Amtsleiter  
.....

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

Baumt 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  
07.05.2015 (6.A./TÖB)