

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

Bremen, 01.04.2016

Tel.: 361-7893 (Herr Koch)
361-4136

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

Vorlage Nr.: **19/112 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)
am 14.04.2016**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) zum Vorhaben
„Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1“**

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße

- **Zum Fichtenhof 1 (Flurstücke 65, 66 und 74/3 der Flur VR 356)**

Bearbeitungsstand: 16.03.2016

(öffentliche Auslegung)

I Sachdarstellung

A Problem

Ein Investor, der Eigentümer des Grundstückes ist, hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Neubaus mit Service-Wohnungen und angegliederter Pflegeeinrichtung für ältere Bewohner sowie gewerblicher Flächen (Bäcker, öffentliches Restaurant) im Erdgeschoss.

Das vorhandene Planungsrecht lässt dieses Vorhaben nicht zu.

B Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 05.06.2014 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 10.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 05.06.2014 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 59 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 25.09.2013 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Für die Anwohner der angrenzenden Siedlung Am Lindenberg wurden am 02.04.2014 und 23.04.2015 gesonderte Informationsveranstaltungen durchgeführt.

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 25.09.2013 sowie der Informationsveranstaltungen vom 02.04.2014 und 23.04.2015 sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden jeweils schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Diese Stellungnahmen (vollständige wörtliche Wiedergabe) sowie deren empfohlene Behandlung sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Am 25.09.2013 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt, zu der das Ortsamt Burglesum eingeladen hatte. Es gab zahlreiche Einwendungen gegen das vorgestellte Projekt, insbesondere von den Anwohnern der Siedlung Am Lindenberg (vgl. Anlage). Diese wurden dem Investor verwaltungsseitig umgehend zur Kenntnis gegeben.

Der Neubauentwurf ist daraufhin überarbeitet und am 03.03.2014 in einer Sitzung des Sprecherausschusses Burglesum mit Vertretern der Baudeputation und anschließend den Anwohnern der angrenzenden Siedlung Am Lindenberg in einer gesonderten Informationsveranstaltung am 02.04.2014 vorgestellt worden. Die Anwohner sahen die Änderungen des Entwurfes weiterhin als nicht ausreichend an (Protokoll in der Anlage).

Mit Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 05.06.2014 erging auch der Beschluss, dass die Anregungen und Eingaben der AnwohnerInnen geprüft und möglichst

berücksichtigt werden, der Dialog mit den AnwohnerInnen fortgeführt und das Verfahren transparent durchgeführt wird. Der Entwurf, Stand 03/2015, wurde in einigen Kritikpunkten überarbeitet und Beiratsvertretern sowie Anliegern nochmals am 23.04.2015 vorgestellt. Die Anlieger sehen die erfolgten Veränderungen im vorgestellten Plankonzept als zu gering und ihre vorgebrachten Bedenken als nicht hinreichend berücksichtigt an. Der Vorhabenträger sieht die Planung als nicht weiter optimierbar und umsetzbar an (Protokoll in der Anlage).

Nachstehend eine zusammenfassende Übersicht der aufgrund des Abstimmungsprozesses erfolgten Änderungen am Projekt:

- **Grundflächenzahl (GRZ):** Reduzierung der Grundfläche des Hauptbaukörpers, damit die für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässige GRZ von 0,4 eingehalten ist.
- **Baukörper:** Differenzierung des Gebäudevolumens in drei Bauteile, H-förmiger Grundriss. Das Dachgeschoß ist zu den Nachbargrundstücken gestaffelt.
- **Vorgartenzone Am Lindenberg:** Einhalten einer Vorgartenzone von 7m durch Zurücknahme der Bauflucht, der Integration des Müllgebäudes in den Hauptbaukörper, Reduzierung auf 2 Stellplätze, die hinter die fiktive Bauflucht gesetzt werden.
- **Abstand zu Nachbargrundstücken:** Erweiterung des Abstandes im Osten auf 5m und im Westen auf 4 m
- **Stellplätze, Erschließung:** Von der Straße Am Lindenberg werden nur noch 2 Stellplätze angefahren. Der Wirtschaftsverkehr, insbesondere für das Restaurant und den Bäcker, und die Anbindung der übrigen Stellplätze erfolgen über die Straßen Unter den Linden und Zum Fichtenhof.
- **Verschattung:** Es ist eine Verschattungsstudie erstellt worden, die aufgezeigt hat, dass es keine unzumutbaren Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft gibt.

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

Im weiteren Verlauf wurde am 02.02.2016 eine Unterschriftenliste mit 18 Unterschriften vorgelegt, deren Unterzeichner/innen die Planungen zur Errichtung der Seniorenwohnanlage unterstützen und begrüßen (Anlage).

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 dem Vorhabenträger zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft 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. Der Vorhabenträger übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten.

Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

C 2 Gender-Prüfung

Die Angebote der Seniorenwohnanlage richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

C3 Energetische Aspekte

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, wird mit einer textlichen Festsetzung bestimmt, dass die Dachflächen des Hauptgebäudes im Plangebiet statisch so auszulegen sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.

C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Durch die Folgenutzung einer Brachfläche für die Errichtung einer Seniorenwohneinrichtung erhöht sich die soziale Kontrolle im Plangebiet. Dies führt zu einer Vermeidung von Angsträumen im öffentlichen Raum.

C 5 Barrierefreiheit

Die Seniorenwohnanlage wird barrierefrei errichtet.

D Abstimmung

Der Beirat Burglesum ist von der Planung in seiner öffentlichen Sitzung am 03.09.2013 erstmals und im Rahmen der weiteren Beteiligungsprozesse fortlaufend einbezogen worden.

Dem Ortsamt Burglesum wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 59 (mit Vorhabenplan 59) für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße Zum Fichtenhof 1 (Flurstücke 65, 66 und 74/3 der Flur VR 356) (Bearbeitungsstand: 16.03.2016) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 59 (mit Vorhabenplan 59) für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße Zum Fichtenhof 1 (Flurstücke 65, 66 und 74/3 der Flur VR 356) (Bearbeitungsstand: 16.03.2016) einschließlich Begründung öffentlich auszulegen ist.

Anlagen:

- Begründung
- Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 25.09.2013
- Niederschrift der Informationsveranstaltung vom 02.04.2014
- Niederschrift des Informationsgespräches vom 23.04.2015
- Ansichten zum Vorhaben
- Übersichtspläne Vergleich Stand September 2013 und März 2014 zum Stand 16.03.2016
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit (wörtliche Wiedergabe) mit Behandlungsvorschlägen (Achtung Datenschutz: Nur zur internen Verwendung geeignet!)
- Unterschriftenliste vom 02.02.16 (Achtung Datenschutz: Nur zur internen Verwendung geeignet!)
- Planentwurf (Bearbeitungsstand 16.03.2016)

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) zum Vorhaben "Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1"

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße - Zum Fichtenhof 1 (Flurstücke 65, 66 und 74/3 der Flur VR 356)

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil St. Magnus. Es ist rd. 2.200 m² groß und umfasst das Grundstück Zum Fichtenhof 1 (Flurstücke 65, 66 sowie 74/3; Gemarkung: VR Flur 356). Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Am Lindenber
- im Westen durch das Grundstück Am Lindenber 24 (Flurstück 67)
- im Süden durch die Straße Zum Fichtenhof
- im Osten durch das Grundstück Am Lindenber 26 (Flurstück 64).

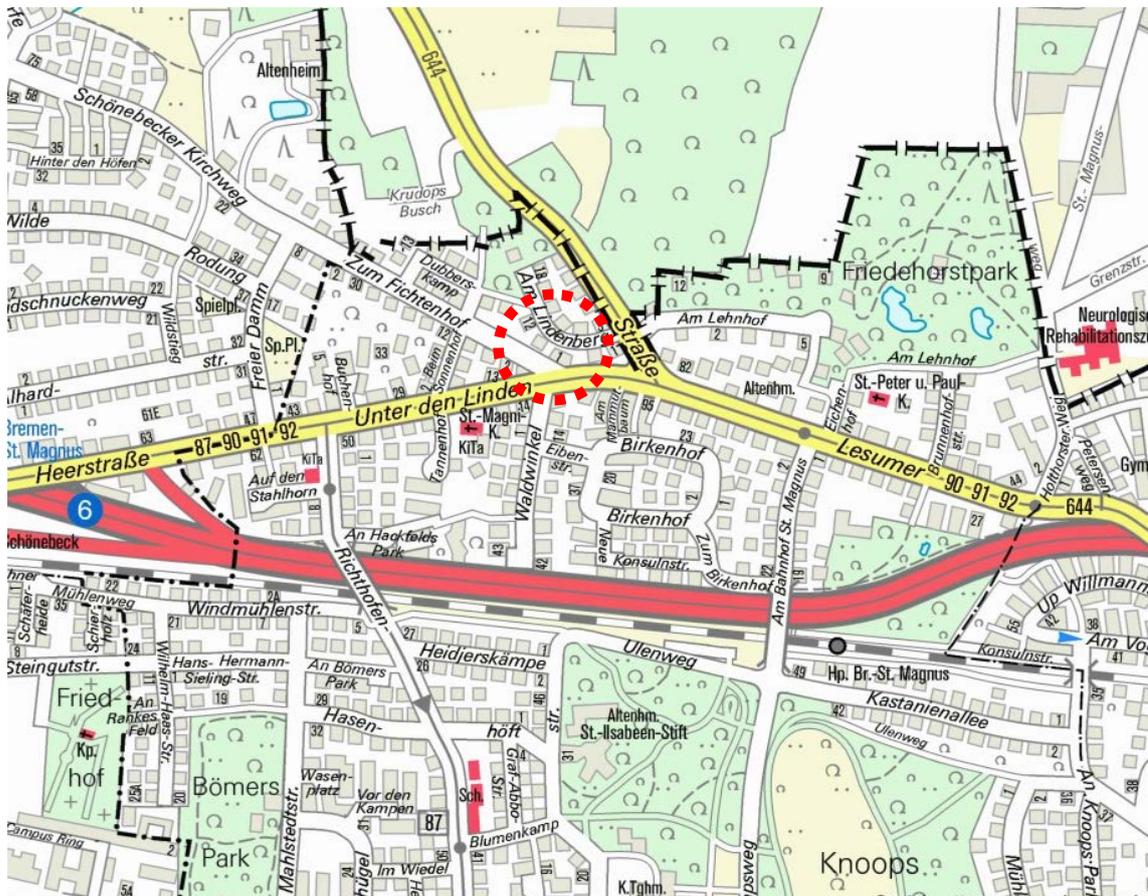


Abb. 1: Übersichtsplan Plangebiet VEP 59 (gestrichelter Kreis)

Das Plangrundstück liegt derzeit brach. Das ehemals auf dem Grundstück vorhandene Bestandsgebäude mit einem Drogeriemarkt und einer Wohnung wurde im Herbst 2014 abgerissen. Der Drogeriemarkt stand nach Insolvenz mehrere Monate leer. Eine Folgenutzung konnte nicht gefunden werden. Die Haupterschließung des Vorhabens erfolgt über die Straße Zum Fichtenhof. Die Rückseite des geplanten Neubaus kann auch über die Straße Am Lindenberg angefahren werden. Insbesondere an den nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksrändern gibt es einzelne Solitärbäume und Heckenstrukturen.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch zweigeschossige Wohnhäuser geprägt. Entlang der Straße Unter den Linden befinden sich teilweise auch dreigeschossige Gebäude mit einer Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomienutzung im Erdgeschoss. Nördlich grenzt die Siedlung Am Lindenberg mit charakteristischen Doppelhäusern an, die im Bebauungsplan 365 als Erhaltungsbereich festgesetzt ist. Östlich grenzt ein eingeschossiges Einfamilienhaus aus den 60er Jahren und westlich der Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses an.

Eine ÖPNV-Haltestelle der BSAG-Buslinie befindet sich rund 100 m entfernt. Der S-Bahnhaltepunkt Bahnhof St. Magnus befindet sich in ca. 750m Entfernung.

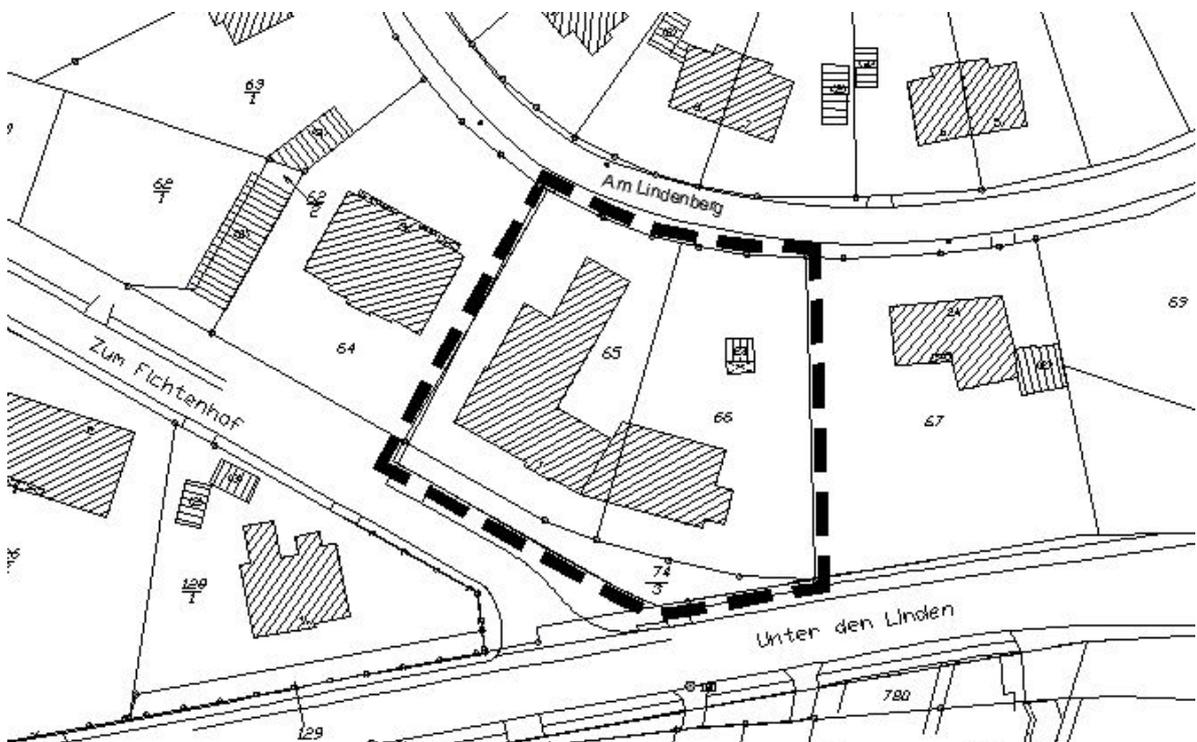


Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet VEP 59

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Zudem ist der gesamte Bereich nördlich der Straße "Unter den Linden" mit den Straßenzügen Zum Fichtenhof, Am Lindenberg und Am Lehnhof mit einer Schraffur für Grünverbindungen unterlegt.

Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan 365 aus dem Jahr 1998 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m fest. Zusätzlich bestimmt der Bebauungsplan einen Erhaltungsbereich für die Siedlungshäuser "Am Lindenberg", jedoch nicht für die gesamte Straße. Ausgenommen davon sind das Plangebiet sowie die direkt benachbarten Grundstücke Am Lindenberg 24 und 26. Weil die in dem Bebauungsplan 365 festgelegte Baukörperfestsetzung des inzwischen abgerissenen Altbaus das Vorhaben nicht zulässt, ist das Planungsrecht für den betroffenen Teilbereich zu ändern.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den brachliegenden Vorhabengrundstücken eine Seniorenwohnanlage mit einer Bäckerei und einem Restaurant zu errichten. Die Seniorenwohnanlage wird sowohl Senioren-Appartements, Pflege-Appartements als auch eine Wohngemeinschaft mit Pflegezimmern umfassen.

Mit dem Neubau einer Seniorenwohnanlage sowie einer ergänzenden Bäckerei und einem Restaurant auf einer Brachfläche trägt das Vorhaben zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers und der Behebung eines städtebaulichen Missstandes bei.

Ziel der Planung ist es, der vermehrten Nachfrage von Senioren nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund des demographischen Wandels und den damit einhergehenden Anforderungen an das Wohnumfeld weiter steigen wird, Rechnung zu tragen. Durch den Neubau mit den geplanten Service-Wohnungen und der angegliederten Pflegeeinrichtung werden für die älteren Bewohner des Stadtteils Angebote geschaffen, ihren Lebensabend in einer vertrauten Umgebung zu verbringen. Somit entspricht das Vorhaben dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Weiterhin gilt es eine konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu realisieren. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete, städtebauliche Innenentwicklung sichergestellt werden.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhabenplan sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers mit einem weiteren, eingerückten Obergeschoss vor. Die städtebauliche Figur besteht aus drei Gebäudekörpern, zwei langgestreckten Gebäudeteilen auf der westlichen und östlichen Seite sowie ein zurückspringender Verbindungsbau dazwischen. Das Erdgeschoss des Verbindungsbaus soll von der Bäckerei genutzt werden. Das Restaurant ist im Erdgeschoss des östlichen Gebäudeteils vorgesehen. Des Weiteren werden im Erdgeschoss Pflege-Appartements eingerichtet. Für das 1. Obergeschoss sind zehn weitere Senioren-Appartements geplant. Im eingerückten 2. Obergeschoss soll es in Form einer Wohngemeinschaft zwölf Pflegezimmer geben.

Die vorrangige Gebäudeerschließung erfolgt über den Fichtenhof. Hier werden auch elf der erforderlichen Kfz-Stellplätze untergebracht. Die Anlieferung für das Gebäude ist auch über den Fichtenhof geplant. Weitere zwei Kfz-Stellplätze sind auf der Nordseite geplant.

Da das Vorhaben nicht innerhalb der Baugrenzen des für das Plangebiet geltenden Bebauungsplans 365 realisiert werden kann, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 59 erforderlich. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Überplanung einer bereits beplanten Fläche kann die Aufstellung auf Grundlage des § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt; die geplante Bebauung dient der Entwicklung von brachgefallenen Flächen und damit der Innenentwicklung des Stadtquartiers. Die Planung ermöglicht eine Grundfläche von weniger als 20.000 m², begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Interesse einer beschleunigten Verwirklichung soll deshalb die Planaufstellung nach § 13a BauGB erfolgen.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 59 setzt entsprechend der Zielsetzung der Errichtung einer Wohnanlage für Senioren ein Allgemeines Wohngebiet fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. In Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig, so dass in dem Plangebiet auch eine Bäckerei mit Café sowie auch ein Restaurant errichtet werden kann. Diese erhöhen die Wohnqualität in der Seniorenwohnanlage, kommen aber auch allen anderen Bewohnern des Stadtteils St. Magnus zugute. Sie führen zu einer Aufwertung und höheren Nutzungsvielfalt an diesem Standort.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen der Verwaltung, werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Beherbergungsbetriebe und Tankstellen führen zu einem höheren Verkehrsaufkommen, welches mit der geplanten Nutzung einer Seniorenwohnanlage nicht verträglich ist. Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese in zentraler Lage in Burglesum angeboten werden sollen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden nicht ausgeschlossen, um z.B. ergänzende Dienstleistungen und Einrichtungen, die auf Senioren ausgerichtet sind, zu ermöglichen. Dies können z.B. Betriebe der Gesundheitsfürsorge sein, denn mit einem höheren Alter nimmt die Bedeutung einer medizinischen Versorgung vor Ort zu. Daher sollen im Plangebiet auch ergänzende therapeutische, soziale und pflegerische Betriebe sowie auch Einrichtungen der Seelsorge ausnahmsweise zugelassen werden können. .

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 59 mit dem Allgemeinen Wohngebiet ein Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB die Erfüllung des Durchführungsvertrages zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Vorhabenträger zur Bedingung für die Zulässigkeit des Vorhabens gemacht. Damit können im Plangebiet nur solche Vorhaben errichtet werden, zu denen sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet hat. Mit dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Seniorenwohnanlage vertraglich gesichert.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption des Vorhabens ab. Sie liegt im Rahmen der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Regelobergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung von maximalen Gebäude- und Traufhöhen geregelt. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 11,0 m und die maximale Traufhöhe mit 9,5 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen leiten sich aus dem geplanten Vorhaben mit zwei Geschossen und einem zurückspringenden Geschoss ab. Damit fügt sich das Vorhaben in seiner Höhenentwicklung in die bauliche Umgebung ein. Durch das zurückspringende Obergeschoss wird die Höhenwirkung des Gebäudes reduziert. Die nachbarschutzrechtlichen Belange werden hierdurch gewahrt. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung werden die rechnerischen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die Geschossflächenzahl ist bei zwei Vollgeschossen und einem zurückgestaffelten dritten Vollgeschoss geringer als 1,2.

Für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Sinne von § 19 Abs. 4 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Da die Seniorenwohnanlage auch ein Café und Restaurant mit Sitzgelegenheiten im Außenwohnbereich erhalten soll, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ für befestigte Flächen von Plätzen von bis zu 0,8 zugelassen werden.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Zum Fichtenhof. Der Bezugspunkt Zum Fichtenhof stellt eine vergleichsweise einfache und vor Ort praktikable Lösung zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen dar.

C 3 Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich aus der gewünschten städtebaulichen Konzeption ergeben und die geplanten Gebäudekanten umfassen sowie Spielraum für Vor- und Rücksprünge lassen. Die Baugrenzen halten mindestens einen Abstand von 3 m zu dem westlichen und 4 m zu dem östlichen benachbarten Grundstück ein.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch für die umgebende Bebauung besteht.

C4 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur städtebaulichen Ordnung des Allgemeinen Wohngebietes sind die Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Garagen sind im Plangebiet unzulässig, da sie zum einen für die Nutzung nicht benötigt werden und zum anderen für sie keine geeigneten Standorte im Plangebiet bestehen. Insgesamt werden im Plangebiet zukünftig 13 Stellplätze realisiert, wobei ein Stellplatz als Behinderten-Stellplatz angelegt wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen, die gem. § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. So ist z.B. möglich, dass für Nebenanlagen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau definiert werden können, ein standortgerechter Ort außerhalb der überbaubaren Fläche gefunden werden kann.

C 5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Am Fichtenhof erschlossen. Hierüber erfolgt sowohl die Anlieferung als auch die Erschließung von sechs Stellplätzen. Von der Straße Unter den Linden wird der Stellplatzbereich des Restaurants über eine Zu- und Ausfahrt erschlossen. Im nördlichen Grundstücksbereich sind zwei Stellplätze für Bewohner vorgesehen. Diese werden über eine Zufahrt über die Straße Am Lindenberg erschlossen.

C 6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr der Straße Unter den Linden ein. Gemäß der Lärmkartierung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen (Stand 5.4.2013) werden durch den Straßenverkehr tagsüber in Teilbereichen Lärmwerte zwischen 55-65 dB(A) sowie nachts zwischen 45-50 dB(A) und 50-60 dB(A) erreicht.

Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen tagsüber und nachts 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 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Passiver Schallschutz ist gegen Verkehrslärm eine zulässige Maßnahme. Andernfalls wären in dicht bebauten Gebieten keine Wohnungen mehr zulässig.

Um das Vorhaben zu realisieren und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden durch den Bebauungsplan maximal zulässige Innenraumpegel vorgegeben. Danach ist durch geeignete bauliche Maßnahmen an dem Gebäude (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämpfte Dauerlüftung) sicherzustellen, dass in ruhebedürftigen Räumen tagsüber Werte von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) eingehalten werden.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen den Räumen im vorderen Gebäudeteil, die der Straße Unter den Linden zugewandt sind, und den hieran vom Straßenlärm abgewandten rückwärtigen Räumen der Seniorenwohnanlage. So ist im vorderen Bereich aufgrund von Außenpegeln nachts von über 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem

Fenster nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln von nachts von > 45 und < 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

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. Diese Anforderung kann durch die Anlage von der Straße abgewandten rückwärtigen Freibereichen realisiert werden.

C7 Entwässerung

Das Grundstück wird über den Anschluss an die Kanalisation in der Straße Zum Fichtenhof entwässert. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist auf Grund des begrenzten Grundstückszuschnitts nicht möglich.

C8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die unter die Baumschutzverordnung Bremen fallenden und das Ortsbild prägenden Bäume im Plangebiet sind zur Erhaltung festgesetzt. Diese befinden sich an der nördlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze. Nach Abgang der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen Laubbäumen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzungen dienen der Erhaltung der prägenden Baumstruktur und der grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes.

C 9 Kampfmittel, Altlasten

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. Regelungen

in Bezug auf die Kampfmittelsuche und eine ggf. erforderliche Beseitigung werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan getroffen.

Für das Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

C 10 Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

C 11 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf Bestimmungen der Baumschutzverordnung und des Artenschutzrechts sowie auf weitere Rechtsgrundlagen verweisen.

D Umweltbelange

Wie im Kapitel B beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor. In einem solchen Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umweltbelangen abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet. Auch wenn eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, sind die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange aufgenommen worden.

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes Bremen-Nord im Ortsteil St. Magnus und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen finden sich einzelne prägende Bäume sowie Hecken. Die Grünstrukturen an den Grundstücksrändern werden weitestgehend erhalten. Die ortsbildprägenden Bäume (Buchen) werden zur Erhaltung festgesetzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt damit die Darstellung "Grünverbindungen", die der Flächennutzungsplan vorgibt.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Die zukünftige Bebauung wird gegenüber der bestehenden Bebauung nur eine geringfügig höhere Fläche versiegeln, so dass keine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bio-klimatischer Wirkungsräume zu erwarten sind.

(c) 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 ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 sind Schallimmissionen durch die Straße Unter den Linden zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche Schallimmissionen wurden im Kapitel C6 "Immissionsschutz" dargestellt. Es bestehen in den der Straße Zum Fichtenhof zugewandten Gebäudebereichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Einhaltung der Innenraumpegel in ruhebedürftigen Räumen werden innerhalb des Gebäudes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse tagsüber und nachts gewährleistet. Die Planung ermöglicht auch von Verkehrslärm geschützte hausnahe Freibereiche, so dass für die Bewohner und Mitarbeiter ruhige Außenwohnbereiche sichergestellt werden können.

(d) Klimaschutz/Energieeinsparung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 59 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Wiedernutzung eines brachliegenden Grundstücks und schafft ein neues Pflege- und Betreuungsangebot für Senioren am Standort. Das Gebiet ist über die Bushaltstelle "Tannenhof" an den ÖPNV angebunden, so dass die Seniorenwohnanlage ohne eigenes Kraftfahrzeug gut erreichbar ist.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, wird mit einer textlichen Festsetzung bestimmt, dass die Dachflächen des Hauptgebäudes im Plangebiet statisch so auszuliegen sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.

(e) 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 (d) hinaus nicht bekannt.

E Finanzielle Auswirkungen / Gender

E 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten.

Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

E 2 Gender-Prüfung

Die Angebote der Seniorenwohnanlage richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:
Bremen, den

Für den Vorhabenträger:
Bremen, den

.....
(BPW baumgart+partner)

.....
(Robert Plötner)

Bauamt Bremen-Nord:
Bremen, den

.....
(Amtsleiter)

Einwohnerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB am 25.09.2013

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 59 (mit Vorhabenplan 59) zum Vorhaben „Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1“

Es ist beabsichtigt

für ein Grundstück in Bremen-Burglesum
- Zum Fichtenhof 1 (VR 356 Flurstücke 65, 66)

einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Begrüßung:

Anwesende
Ortsamt Burglesum:
Frau Sabine Hell-Nogai, stellvertretende
Ortsamtsleiterin
Thomas Backhaus, Protokoll
Eduard Kerkesner, Auszubildender

Bauamt Bremen-Nord:
Herr Klaus Koch, Referat Stadtplanung
Bauamt Bremen-Nord

Herr Lars Lemke von BPW baumgart +
partner als vom Investor beauftragter
freier Stadtplaner

Herr Philipp Romeiser Architekt des
Vorhabenträgers

Herr Gehle, zukünftiger Betreiber der
Seniorenwohnanlage

Herr Plötner, Eigentümer, Vorhabenträger
Vertreter der Presse

Die Vorsitzende eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die Anwesenden.

Zu der Versammlung wurde unter Amtliche Bekanntmachungen in der Presse am 18.09.2013 eingeladen.

Frau Hell-Nogai erläutert den Zweck der heutigen Zusammenkunft: Die Bürgerinnen und Bürger sollen über das Planvorhaben informiert werden und der Verwaltung ermöglichen, die Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger kennenzulernen.

Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch statt. Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Zum Ablauf schlägt die Vorsitzende vor, dass zunächst das Vorhaben inhaltlich vorgestellt wird und die Verfahrensschritte erläutert werden und abschließend die Anregungen bzw. Einwendungen Bürgerinnen und Bürger entgegengenommen werden.

Den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wird ein Infoblatt überreicht (s. Anlage1).

Herr Koch vom Bauamt Bremen-Nord stellt die allgemeinen Ziele dar und gibt einen groben Überblick über das Verfahren.

Herr Lemke von BPW baumgart + partner als vom Investor beauftragter freier Stadtplaner stellt mittels Power-Point-Präsentation ins Detail gehende Informationen zum Planverfahren vor (Anlage 2).

Herr Romeiser, Architekt des Vorhabenträgers und **Herr Gehle**, zukünftiger Betreiber der Seniorenwohnanlage präsentierten das Bauvorhaben und dessen Nutzung (Anlage 3).

Folgende Anregungen/ Einwendungen werden gegeben:

Herr Seemann und Frau Beth, Am Lindenberg 10
schildern Ihre Bedenken zur geplanten Bebauung (s. Anlage 4)

Susanne Wagner, Am Lindenberg 20

Frau Wagner stellt zunächst fest, dass das alte Baufenster 560m², das neue Fenster jedoch 870m² beträgt. Die Flächen für die Nebenanlagen stellen sich versiegelt dar, wieviel von der Gesamtfläche wird versiegelt?

Lt. **Herrn Romeiser** ist der Außenanlagenplan noch nicht fertig gestellt. Die Flächenversiegelung im Vorderbereich soll jedoch aufgebrochen werden.

Frau Wagner fragt nach der Grundflächenzahl für das Projekt. Diese beträgt 0,4. Momentan bleibt man mit Stellplätzen unter 0,6. Sie möchte wissen, was passiert, wenn die GFZ überschritten wird. Bleibt es dann bei einem allgemeinen Wohngebiet oder wird dann ein Mischgebiet ausgewiesen? Lt. **Herrn Koch** ist man bestrebt, die 0,6 GFZ einzuhalten. **Herr Lemke** weist darauf hin, dass gemäß § 17 Baugesetzbuch der Wert aus besonderen städtebaulichen Gründen überschreitbar ist.

Frau Wagner fragt nach der Geschosshöhe: Lt. **Herrn Koch** wird es keine Geschossbeschränkung geben, sondern eine Höhenbegrenzung (Trauf- und Firsthöhenbegrenzung). **Frau Wagner** sieht die städtebauliche Vertretbarkeit zur Seite "Zum Fichtenhof" als gegeben an, jedoch nicht zur Straße "Am Lindenberg". Der Baukörper sei ca.

30m breit. Das Gebäudemittelteil ist wie die Seitenteile wahrnehmbar. Die Doppelhäuser betragen ca. 14m; in Bezug dazu fällt der Baukörper in seiner Größe massiv heraus. Die Flucht zu den Nachbargebäuden erscheint nicht eingehalten. Die Ziegel sind nicht gut gewählt, in der Nähe gibt es nur Putzbauten. Hier wäre eine Anpassung wünschenswert. Sie wünscht sich außerdem weitere alternative Varianten zur Bebauung.

Olaf Mosel, Am Lindenberg 18a

Herr Mosel teilt mit, dass nicht alle Anwohner gegen das Vorhaben sind. Bezug nehmend auf die Historie stellt er fest, dass der Bereich eben nicht zum Erhaltungsbereich gehört. Das Grundstück richtet sich "Zum Fichtenhof" aus.

Robert Schweser, Am Lindenberg 24

Das Grundstück ist zur Zeit sehr eingegrünt. Was bedeutet es für die Planungssicherheit des privaten Immobilieneigentümers, wenn man in ein bestehendes Gebiet zieht und dann eine komplette Änderung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Rahmen des Gebietes sprengt? Die Größe des Baukörpers ist sehr massiv. Zur Westseite ist er 4,50m von der Grundstücksgrenze entfernt und 32,50m lang. Dies entspricht in keinsten Weise der ursprünglichen Ansicht. Wo ist die Gerechtigkeit, wenn ein Investor mit geschäftlichen Hintergründen besser behandelt wird als ein privater Investor, der ein Einfamilienhaus kauft?

Kirsten Udtke-Drost, Am Lindenberg 17

Wird es gewährleistet, dass der Lieferverkehr von "Zum Fichtenhof" erfolgt? Lt. **Herrn Romeiser** besteht keine Notwendigkeit für eine Anlieferung über "Am Lindenberg". Die Bewohner der Pflegewohnungen versorgen sich selbst, da ist kein Anlieferverkehr zu erwarten. Die Bewohner der Pflegewohnungsgemeinschaft verursachen auch kaum Anlieferverkehr, evtl. ein Apothekenwagen, aber kein Wäschedienst etc. **Frau Udtke-Drost** fragt nach der Müllabfuhr und wo die Gefäße stehen werden. **Herr Romeiser** versichert, dass diese an einer zentralen Stelle gelagert werden, evtl. in einer Einhausung oder gegebenenfalls versenkt. Auch Krankentransporte sind nicht über "Am Lindenberg" zu erwarten. Der Weg über "Zum Fichtenhof" ist viel kürzer.

Eine Bürgerin, Im Waldwinkel

Wo parken die noch mobilen Bewohner und Restaurantbesucher ihre PKWs?

Jörn Heitmann, Am Lindenberg 18

Geht davon aus, dass lt. Stellplatzverordnung ca. 24 Stellplätze errichtet werden müssten. Geplant sind jedoch nur 16 Plätze?

Herr Romeiser erklärt, dass die Zahl von 16 Stellplätzen einvernehmlich mit dem Bauamt Bremen-Nord errechnet wurde. **Herr Koch**: Die Anzahl der Stellplätze wird vom Bauamt überprüft. Da es in Lesum keine größeren Freiflächen am Stadtrand gibt, die bebaut werden könnten, besteht die Anforderlichkeit, auf Projekte der Innenverdichtung auszuweichen. Grundsätzlich hat die Gemeinde das Recht das Planungsrecht zu ändern. Im Rahmen des hierzu erforderlichen Bauleitplanverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Katharina Egeling, Am Lindenberg 19

Sie ist nicht gegen die Bebauung des Grundstücks, die Ansicht zur Straße "Zum Fichtenhof" ist akzeptabel, die Seite zum "Am Lindenberg" jedoch problematisch. Sie bittet die Planer bei der Größe des Baukörpers "abzuspecken".

Ute Goerendt, Am Lindenberg 6

Gilt auch bei diesem Bauvorhaben die sogenannte 25%-Klausel für sozial schwächere BürgerInnen?

Herr Koch bejaht die Frage, diese gilt für Neubauvorhaben. Ob sie hier zutrifft, ist noch zu prüfen. **Frau Goerendt** fragt nach einer Kontaktadresse des Investors, diese wäre nie bekannt gegeben worden. Sie möchte auch wissen, wo der Zugang zum Restaurant sein wird und ob dieses für die Bewohner gedacht ist. **Herr Romeiser** teilt hierzu mit, dass es

einen Eingang im vorderen Bereich geben wird und sich um ein öffentliches Restaurant handeln wird.

Herr Friese, Eibenstraße

Seiner Meinung nach sollte sich der Schwerpunkt des Baukörpers mehr zur Straße "Zum Fichtenhof" ausrichten, er ist zu dicht an der Straße "Am Lindenberg" geplant. Der Schattenwurf sollte überprüft werden, ist das schon erfolgt?

Herr Romeiser: Der Schattenwurf wurde noch nicht geprüft.

Herr Plötner: Der Baukörper sollte an der geplanten Stelle belassen werden, weil dann die Stellplätze im vorderen Bereich angeordnet werden können und nicht "Am Lindenberg". Die jetzige "H"-Struktur ist zugunsten "Am Lindenberg" geplant, um das Gebäude nicht so massiv wirken zu lassen.

Steffen Wagner, Am Lindenberg 20

Das Gebiet "Am Lindenberg" ist ein Erhaltungsgebiet, welches durch das geplante Vorhaben entwertet wird.

Herr Koch stellt fest, dass es sich bei dem zu bebauenden Grundstück nicht um einen Teil der Erhaltungssatzung handelt. Die Stadt Bremen hat das Ziel die Einwohnerzahl zu erhöhen. Das Neubauvorhaben entspricht diesem Ziel und der Baukörper ist grundsätzlich auch verträglich für das Gebiet "Am Lindenberg".

Karl-Heinz Hübner, Am Lindenberg 14

Das massive Gebäude passt nicht in die nähere Umgebung. Er hat nichts gegen eine Veränderung auf dem Grundstück, jedoch passt die jetzige Planung nicht zur Straße "Am Lindenberg". Ist der Bau einer Tiefgarage schon in Betracht gezogen worden? Das wäre doch eine Entlastung für Bewohner und Personal. Wird der Durchgang vom Lindenberg zur Hauptstraße auch weiter bestehen bleiben?

Herr Romeiser: Der Bau einer Tiefgarage ist nicht sinnvoll. Es fehlt auch an einer Zufahrtsmöglichkeit. Das Problem der Stellplätze ist laut Erfahrung von Herrn Gehle keines. Die meisten Bewohner würden ohnehin kein Auto mehr fahren. Der bisher vorhandene Durchgangsweg, ist nicht öffentlich. Die Wiederherstellung wurde mit dem Bauamt diskutiert, wenn dies der Fall sein sollte, wird er jedoch rechts anstatt wie jetzt, links verlaufen, weil rechts die Terrassen und der Garten der Bewohner angelegt wird.

Susanne Wagner, Am Lindenberg 20

Was ist mit dem Baumschutz bzw. den geschützten Bäumen auf dem Grundstück? Sie schlägt vor, den geplanten Baum auf dem "Marktplatz" schon größer anzupflanzen, um eine entsprechende Optik von Anfang an zu erreichen.

Herr Romeiser: Die Bestimmungen und Auflagen des Baumschutzes werden mit dem zuständigen Fachbereich beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt.

Corinna Hagedorn, Lesumer Heerstraße

Wie wird die Führung der Fußgänger zukünftig aussehen? Wird es verkehrsberuhigte Inseln geben?

Herr Koch: Der Fußweg bleibt erhalten, das Amt für Straßen und Verkehr wird beteiligt und Auflagen und Rahmenbedingungen festlegen. Am Fichtenhof gibt es einen Geländestreifen von 2-3m, der zurzeit privat von den Anliegern genutzt wird, dieser gehört jedoch der Stadt. Die Sicherheit der Fußgänger wird gewährleistet, es sind keine gefährlichen Situationen zu erwarten.

Eine Bürgerin

Ist die Heizung im Gebäude integriert? Was ist mit der Abluft des Restaurantbetriebes, wie ist die Klimaanlage ausgerichtet? Sind von den pflegebedürftigen Bewohnern

Geruchsbelästigungen zu erwarten? Ist diese Frage wirklich gestellt worden oder bezog sie sich nur auf das Restaurant?

Herr Romeiser bittet um Verständnis, dass noch keine technische Gebäudeplanung vorliegt, selbstverständlich wird es eine zentrale Heizungsanlage geben. Zur Lüftungsanlage, zum Gastronomiebetrieb kann er noch keine Auskunft geben. Selbstverständlich ist alles im Gebäude untergebracht.

Herr Friese, Eibenstraße

Er schlägt vor, den Gebäudeschwerpunkt nochmals zu überdenken, evtl. eine "Y" - Form, dadurch würde es eine erheblich kleinere rückwärtige Front geben.

Corinna Hagedorn, Lesumer Heerstraße

Ist eine Grundwasserabsenkung geplant?

Herr Plötner: Dies ist noch nicht technisch geklärt, aber eher unwahrscheinlich.

Zum Abschluss der Versammlung werden die Bürger aufgefordert weitere Anregungen in den nächsten vier Wochen beim Ortsamt oder Bauamt schriftlich vorzubringen.

Die Vorsitzende bedankt sich bei den Bürgern und schließt die Sitzung um 21:00 Uhr.

Anlagen

Bürgerinformation (Anlage 1)

Präsentationen von Herrn Lemke und Herrn Romeiser (Anlagen 2 und 3)

Einwände Herr Seemann und Frau Beth, Am Lindenberg 10 (Anlage 4)

**Informationsgespräch am 2.4.2014 im Bauamt Bremen-Nord
zum Bauvorhaben Zum Fichtenhof 1/V+Eplan 59**

Beginn 17:30, Ende 20:00 Uhr

TeilnehmerInnen:

15 Anwohner der Siedlung Am Lindenberg
Hr. Plötner, Hr. Detjen Vorhabenträger
Hr. Romeiser Architekt
Hr. Hennig stellv. Beiratssprecher
Hr. Donaubaue, Hr. Koch Bauamt Bremen-Nord

Das Bauamt Bremen-Nord hat zu diesem Gespräch eingeladen, um u.a. einer Forderung aus der Sitzung des Sprecherausschusses des Beirates Burglesum mit Vertretern der Baudeputation am 3.3.2014 zu entsprechen.

Die Anwohner sollen über die Veränderungen des Bauprojektes informiert werden und Gelegenheit bekommen hierzu Nachfragen zu stellen.

Der Vorhabenträger möchte Klarheit darüber erhalten, welche Veränderungen vorgenommen werden müssen, damit er letztendlich eine Baugenehmigung für das Projekt erhalten kann. Für ihn ist es wichtig, dass das Bauleitplanverfahren beginnen kann und die Baudeputation den entsprechenden Planaufstellungsbeschluss fasst.

Seitens der Anwohner wird nach der formalen Einordnung dieser Veranstaltung gefragt.

Diese Sitzung hat keinen formalen Charakter im Rahmen des Bauleitplanverfahrens; sie ist eine zusätzliche, formal nicht erforderliche, Informationsmöglichkeit für die Anwohner. Alle vorgebrachten Anregungen müssen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in die Abwägung eingebracht und bewertet werden.

Den Anwohnern ist die Präsentation mit der Darstellung der Veränderungen, die am 3.3.2014 im Sprecherausschuss vorgestellt wurde, bereits im Vorfeld zugeschickt worden. Eine detaillierte Darstellung dieser Präsentation wird daher einvernehmlich für nicht erforderlich gehalten.

Von den Anwohnern ist ein umfangreicher Fragenkatalog vorbereitet worden, der im Folgenden thematisch zusammengefasst ist.

- Erfordernis der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Zielsetzungen des gültigen Bebauungsplanes 365, Berücksichtigung der Erhaltungssatzung für die Siedlung Am Lindenberg

Das geplante Bauvorhaben kann nicht (auch nicht mit Befreiung) auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes 365 genehmigt werden. Das Projekt wird seitens des Bauamtes aber grundsätzlich befürwortet so dass die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgeschlagen wurde.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit Bauleitpläne aufzustellen und damit auch bestehendes Planungsrecht zu ändern, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch). In diesem Verfahren sind dann die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden zahlreiche Träger öffentlicher Belange gehört. Zu der direkt angrenzenden Erhaltungssatzung und den Auswirkungen des Neubaus auf diesen Bereich wird u.a. das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt.

- Beschluss der Baudeputation zur Aussetzung des Planaufstellungsbeschlusses vom 31.10.2013.

Hierzu gibt es eine intensive Diskussion über den Inhalt des Beschlusses und den Änderungsforderungen.

Letztendlich sind die Forderungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und den beim Bauamt vorliegenden schriftlichen Anregungen von Bürgern weitgehend als die der Deputierten. Diese Anregungen müssen im Verfahren berücksichtigt werden.

- Massivität des Baukörpers, Gebäudeform, Geschossigkeit, Lageveränderung des Neubaus, Bauflucht Am Lindenberg.

Es werden detailliert die Veränderungen des Baukörpers erläutert, u.a. Verschiebung des Baukörpers zum Fichtenhof, Abstufung des Obergeschosses, größerer Abstand zum östlichen Nachbargrundstück.

Seitens der Anwohner wird insbesondere die Ansicht zum Lindenberg kritisiert, sie fügt sich nicht in die bestehende kleinteilige Struktur der Doppelhausbebauung ein.

Da das Obergeschoss nicht allseitig zurückspringt, ist der Neubau nach der Bremischen Landesbauordnung dreigeschossig.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Veränderungen am Baukörper grundsätzlich möglich, insbesondere bezüglich der Fassadengestaltung, Fensteröffnungen und auch hinsichtlich Höhenentwicklung und Lage.

- Nachbargrundstück Am Lindenberg 24

Hr. Schweser stellt die Beeinträchtigung durch den Neubau in einer Länge von über 30m in einem Abstand von ca.4m längs seines Grundstückes dar und fragt nach dem Vertrauensschutz auf die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

Befürchtet werden eine Verschattung seines Grundstückes, stärkere Lärmbelastungen durch Reflexionen des Straßenlärms am Neubau, Ausleuchtung des Gartens durch die neuen Wohnungen und Regenwasserbelastungen.

Diese Belange müssen im Verfahren geprüft werden.

Es wird darum gebeten diese Anregungen schriftlich beim Bauamt oder Ortsamt vorzubringen.

Nach weiteren Diskussionen ergreift Herr Hennig das Wort und wiederholt Forderungen, die bereits bei einem Ortstermin am 31.3.2014 mit den Anwohnern und Vertretern des Beirates gestellt worden sind.

Die Bürger sind aufgefordert ihre Forderungen zu dem Bauprojekt dem Bauamt schriftlich vorzulegen. Gestaltungsdetails sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht relevant, diese können im weiteren Verfahren geklärt werden.

Das Bauamt ist aufgefordert der Baudeputation einen abgestimmten Plan vorzulegen, in dem die Forderungen der Deputation berücksichtigt worden sind, damit ein Planaufstellungsbeschluss gefasst werden kann. Nach seiner Einschätzung wird das vorliegende Konzept keine Zustimmung des Beirates finden.

Gez. K. Koch
3.4.2014

Protokoll

über das Informationsgespräch zum aktuellen Planungsstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. vorhabenbezogenen bezogenen Bebauungsplanes 59 „Zum Fichtenhof 1“ m 23.4.2015 im Bauamt Bremen-Nord

Beginn 17:30, Ende 20:15 Uhr

TeilnehmerINNen: (siehe anliegende Teilnehmerliste)

14 Anwohner der Siedlung Am Lindenberg

Hr. Romeiser, (Architekt des Vorhabenträgers)

Hr. Boehlke (Ortsamtsleiter Burglesum)

Fr. Punkenburg, Fr. Schnaubelt, Hr. Tegtmeier (Beiratsmitglieder Burglesum)

Hr. Donaubauer, Hr. Koch (Bauamt Bremen-Nord)

Entschuldigt: Herr Plötner

Einführung

Hr. Donaubauer begrüßt die Anwesenden und erläutert Ziel und Zweck des Gesprächs.

Der Vorhabenträger hat nach Überarbeitung seines Entwurfes zur Entscheidung über die Fortsetzung oder den Abbruch des Vorhabens um eine Beschlussvorlage (Auslegungsbeschluss), zwingend für die Deputation am 30.04.2015, gebeten. Voraussetzung hierfür ist neben der sonstigen, fristgerecht erfolgten Vorbereitung über das BBN die nachweisliche Berücksichtigung der Maßgaben im Aufstellungsbeschluss vom 05.06.2014:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie erwartet, dass im weiteren Planungsprozess die Anregungen und Eingaben der Anwohnerinnen und Anwohner geprüft und möglichst berücksichtigt werden, dass der Dialog mit den Anwohnerinnen und Anwohnern fortgeführt und das Verfahren transparent durchgeführt wird.“

Entsprechend wurden alle der Verwaltung bekannt gewordenen Anregungen und Bedenken dem Vorhabenträger schriftlich zur Prüfung und mit der Bitte um weitestmögliche Berücksichtigung in der Planung überlassen. Die nachfolgend vorgestellte Planung, Stand März 2015, entspricht insofern dem Ergebnis dieser vorhabenseitigen Prüfung und Abwägung, u. a. unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten.

Ziel des hier protokollierten Gesprächs ist die Vorstellung der in Teilen angepassten Planung, die Erörterung selbiger mit den Anliegern sowie die Dokumentation der Reaktionen im Vorfeld der nächsten Beschlussfassung.

Auf Nachfrage wird klargestellt, dass dieses Gespräch eine von der Deputation erwartete, aber nach dem Baugesetzbuch nicht erforderliche zusätzliche Beteiligung der bislang namentlich bekannten Anlieger darstellt. Die Weitergabe der Einladung an die Anwohner am Lindenberg erfolgte selektiv über die Sprecher der Initiative. Auf Nachfrage der Verwaltung zu bekannt gewordenen direkten Kontakten zwischen Anwohnerschaft und Vorhabenträger wird seitens der Anwesenden ausgeführt, dass keine der beiden Seiten im Sinne des erwarteten Dialogs das Gespräch gesucht hat.

Aus Sicht des BBN war vor dem heute, auf Bitten der Anliegerinitiative verzögert, stattfindenden Termin zum nochmaligen Abgleich der Interessen die Planung letztverbindlich durch den Vorhabenträger zu überarbeiten. Dies erfolgte bis Ende März 2015 durch Vorlage an das BBN mit anschließender Terminkoordination.

Seitens der Verwaltung besteht der Anspruch und die Bitte, im Ergebnis der Diskussion alle relevanten Anregungen und Einwendungen nochmals anzusprechen und mit einem Votum der Anlieger versehen zu bekommen. Insoweit soll das Protokoll alle wesentlichen Punkte zur ergänzenden Information der politischen Gremien benennen.

Vorstellung des Projektes durch das BBN / jeweilige Reaktion der Anliegerinitiative (kursiv):

Den Anwesenden werden anhand der in Anlage beigefügten Planunterlagen die wesentlichen Veränderungen der Planung seit Auslegungsbeschluss dargestellt.

Die Anlieger kritisieren, dass Ihnen trotz Nachfrage keine Unterlagen zur Vorbereitung überlassen wurden.

Das BBN erklärt, dass die Projektplanung geistiges Eigentum des Architekten bzw. Vorhabenträgers ist. Eine direkte, umfängliche Weitergabe im Vorfeld dieses Termins wurde von dort abgelehnt. Da der Entwurf der Deputationsvorlage vom Bauressort noch nicht freigegeben wurde, können bislang auch keine verwaltungsseitigen Unterlagen herausgegeben werden.

Art der Nutzung:

Das Nutzungskonzept hat sich nicht verändert. Es bleibt bei gastronomischen Flächen und einer Bäckerei mit Cafe im Erdgeschoß und den von einem Betreiber gemanagten Servicewohnungen und der Pflegeeinrichtung im EG/ OG / Dachgeschoß.

Die Anlieger bezweifeln den Bedarf an einer weiteren Bäckerei und sehen nach eigener Recherche auch keinen Bedarf an einer Pflegeeinrichtung im Ortsteil, der als öffentliches Interesse an der Planumsetzung vorgebracht wird, ergo kein Planerfordernis.

Das BBN führt aus, dass über die Bauleitplanung kein Bestandschutz betrieben werden darf. Letztlich trägt der Vorhabenträger und Investor das wirtschaftliche Risiko einer Fehlplanung. Angesichts der zu erwartenden demographischen Entwicklung in Bremen Nord besteht ein fachplanerisches Interesse an einer hinreichenden, dezentralen Versorgung mit qualifizierten Einrichtungen. Es wird angeboten, das Sozialressort im Rahmen der anstehenden TöB-Beteiligung dezidiert zu einer Stellungnahme zur Bedarfssituation aufzufordern.

Die Anwohner sehen sich in ihren schutzwürdigen Nachbarrechten verletzt.

Das BBN führt aus, dass die angestrebten Nutzungen auf im bislang gültigen BP zulässig sind. Alten- und Pflegeheime sind dem Wohnen zuzurechnen und im WA allg. zulässig.

Versiegelung

Das Baugrundstück wird auf Vorgabe des BBN analog zum bisher gültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert darf, wie üblich, um bis zu 50% durch Nebenanlagen überschritten werden. Die Grundfläche des Gebäudes ist von 960 m² auf 880 m² reduziert worden und hält die vorstehende, durch die BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4 ein. Durch die Stellplätze und Zufahrten erhöht sich diese auf die zulässige 0,6. Eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit erscheint behördlicherseits ggf. nur im Bereich des vorgesehenen Platzraumes zugunsten einer funktional hinreichenden Befestigung sinnvoll.

Die Einhaltung der Versiegelungsobergrenzen wird nachbarseitig bezweifelt.

Baumasse

Der Verbindungsbau ist tiefer geworden und die beiden Flügelbauten sind in ihrer Länge reduziert und nach Süden verschoben worden. Die maximale zulässige Höhe des Gebäudes soll weiterhin 1m geringer festgesetzt als nach dem bestehenden Bebauungsplan möglich wäre. Das Gebäude ist nach Bauordnungsrecht formal dreigeschossig, da das oberste Geschoß aufgrund der inneren Erschließung nicht allseitig zurückspringt.

Zum Lindenberg wird das Gebäude eine dreiteilige, in der Tiefe gestaffelte Fassadenbreite von insg. 31m (11m + 9m+11m) haben. Es ist die Festsetzung einer offenen Bauweise vorgesehen. Die notwendigen Abstandsflächen nach BremLBO müssen eingehalten werden. Die Abstände betragen zum östlichen Nachbargrundstück 5,25 m, zum westlichen 4,13 m. Es wird eine Verschattungsstudie des Architekten präsentiert.

Die Anwohner sehen das Vorhaben weiterhin als viel zu groß und die Verschattungsstudie als unvollständig an (Winterquartal fehlt komplett, alle anderen Simulationen enden bereits um 16.00 Uhr).

Lage auf dem Grundstück:

Das Vorhaben wurde zugunsten der geforderten, freizuhaltenden Vorgartenzone zum Lindenberg nach Süden verschoben. Diese wird von allen Baulichkeiten, Stellplätzen und Nebenanlagen freigehalten. Es wird hier nur die Zufahrt zu zwei Mitarbeiterstellplätzen geben.

Die Tiefe der Vorgartenzone wird im Vergleich zur Bebauung am Lindenberg als nicht ausreichend angesehen.

Stellplätze:

Eine geforderte Tiefgarage wird seitens des Vorhabenträgers als nicht wirtschaftlich und bzgl. der zu erwartenden Akzeptanz als nicht sinnvoll erachtet. Der bereits vorhandene Stellplatzdruck im Umfeld wird anerkannt. Das Vorhaben weist insgesamt 13 oberirdische Stellplätze nach, deren Lage und Anfahrbarkeit mit dem ASV abstimmt wurde.

Die Anwohner sehen die geplante Stellplatzanzahl als nicht ausreichend an. Es wird erwartet, dass bereits im Bebauungsplan der im Bauantrag geforderte Stellplatznachweis geführt wird.

Das BBN erklärt, dass es eine Abstimmung mit der Bauordnung gab und der Vorhabenträger das Risiko trägt, im Zeitpunkt des Bauantrags des gesetzlichen Auflagen zugunsten eines reduzierten Stellplatzschlüssels zu erfüllen. Auf Nachfrage räumen die Anlieger ein, dass auch Sie z. T. im Straßenraum parken. Da der Eingang zum Lindenberg mit Blick auf den Durchführungsvertrag als zugangsbeschränkt anzusehen ist und es keine sonstige Durchwegungsmöglichkeit des Grundstücks zum Fichtenhof mehr gibt, ist ein Parkdruck durch Besucher / Kunden in der Strasse seitens des Lindenbergs nicht zu erwarten.

Erhaltungssatzung:

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde zwischenzeitlich hinsichtlich der Abhängigkeit von Erhaltungsbereich und Vorhabengrundstück beteiligt. Gemäß schriftlicher Stellungnahme wird keine Betroffenheit gesehen.

Die Anwohner sehen das Gebäude nach wie vor als zu massiv und dem städtebaulichen Bild der Bebauung „Am Lindenberg“ nicht hinreichend angepasst an.

Müll:

Die notwendigen Flächen für Müllgefäße wurden kopfseitig in das Gebäude integriert worden. Die Entsorgung soll über die Straße „Am Lindenberg“ erfolgen.

Die Anwohner fürchten aufgrund der Müllmengen unzumutbare Standzeiten der Müllentsorger mit entsprechender Verkehrsbehinderung in der schmalen Strasse sowie, aufgrund des gewerblichen Anteil, zusätzliche Fahrten an anderen Sammeltagen. Die Wendemöglichkeiten in der Strasse am Lindenberg werden als unzureichend angesehen. Ein bislang toleriertes Wenden im Bereich des privaten Garagenhofes würde ggf. unterbunden.

Die Verwaltung entgegnet, dass auch 1100 l-Gefäße nicht grundsätzlich von größeren Fahrzeugen abgeholt würden und diese Gefäße ebenfalls an der Grundstücksgrenze bereit zu stellen sind und in zumutbarer Zeit geleert werden. Die Frage einer ausreichend gesicherten Wendemöglichkeit wird nochmals mit dem ASV/ Umweltressort abgeklärt.

Grünordnung:

Die noch bestehenden drei Bäume sind als zu erhalten und als bei Abgang zu ersetzen festgesetzt. In den Ansichten sind die bestehenden bzw. geplanten Bäume nicht dargestellt worden, um die Fassadenansicht nicht zu verdecken. Bei der Anlage der Stellplätze und deren Zufahrt (insbesondere am Lindenberg) werden die Wurzelbereiche der bestehenden Bäume durch Wurzelschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Ergänzende Baum- und Heckenpflanzungen (u. a. um die Stellplatzflächen) sollen im Durchführungsvertrag festgelegt werden. Gleiches gilt für den Schutz des Bestandsgrün während der Baumaßnahme.

Die Anwohner zweifeln den in den Planzeichnungen angegebenen Standort des südöstlichen Baumes (Nähe Unter den Linden) an und befürchten dessen Verlust im Rahmen der Baumaßnahme.

Materialisierung

Das Gebäude soll laut Architekt ein Pfannendach erhalten. Details der Fassadengestaltung (Klinker oder Putzfassade) werden im erforderlichen Durchführungsvertrag festgelegt. Hierzu soll es eine Bemusterung unter Einbeziehung des Beirates geben.

Planungserfordernis / Rechtmäßigkeit der Planung

Das Verfahren ist aus Sicht der Anlieger rechtswidrig, weil u.a. die Nachbarrechte nicht eingehalten werden. Es fehle bis heute das versprochene Rechtsgutachten hierüber. Herr Seemann kündigt eine Normenkontrollklage an. Aus Sicht des östlich angrenzenden Nachbarn verstößt die Stadt angesichts der ihm abgelehnten Hauserweiterung gegen das Gleichbehandlungsgebot.

Das Bauamt Bremen Nord führt aus, dass die vorgesehene Deputationsvorlage wie auch schon der Aufstellungsbeschluss zur Verfahrenseinleitung unter Würdigung der jeweils vorliegenden Einwendungen der allg. formellen und materiellen Rechtsvorschriften mit dem Rechtsreferat des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr durchgegangen wurden. Ein separates Rechtsgutachten über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Verfahrens / der abwägungsfehlerfreien Erreichung der vorgesehenen Planung war nie versprochen und ist auch nicht üblich. Mit dem Rechtsreferat werden regelmäßig alle Einwendungen im Volltext durchgegangen und hinsichtlich des von der Verwaltung getroffenen Abwägungsvorschlags diskutiert. Dies gilt auch im vorliegenden Fall und erfolgte explizit auch bzgl. nachbarrechtlicher Ansprüche hinsichtlich des Gebietserhaltungsanspruchs und unzumutbarer Belastungen durch Verschattung, Lichtimmissionen oder Einblicke.

Es wird weiter ausgeführt, dass auch den Deputierten im Rahmen der Befassung alle verfahrensbezogenen Einwendungen im Volltext vorgelegt und mit einem Abwägungsvorschlag versehen werden.

Bzgl. des in Frage gestellten Gleichbehandlungsgebots wird auf die notwendige Unterscheidung zwischen den Grenzen im Vollzug eines Bebauungsplanes inkl. möglicher Befreiungen und der Schaffung neuen Planungsrechts verwiesen.

Fazit

Es besteht zwischen den Parteien nach wie vor erheblicher Dissens über die Verträglichkeit des Vorhabens. Die Anlieger sehen die erfolgten Veränderungen im vorgestellten Plankonzept als zu gering und ihre vorgebrachten Bedenken als nicht hinreichend berücksichtigt an. Der Vorhabenträger sieht die Planung als nicht weiter optimierbar und umsetzbar an.

Weiteres Vorgehen

Es wird vereinbart, dass von der Sitzung kurzfristig ein Protokollentwurf gefertigt wird, welcher zeitgleich an die Teilnehmer zur Bestätigung und das Bauressort zur weiteren Abstimmung mit den Deputierten versandt wird. Dort wird dann über die Behandlung der Vorlage entschieden.

Zur Verdeutlichung des Projektes könnte das vorhandene Massenmodell laut Architekt auf den aktuellen Stand gebracht und in der Sitzung der Baudeputation am 30.4. vorgestellt werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nach eigener Aussage bei Ablehnung des Vorhabens auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes 365 einen Bauantrag zu stellen.

Gez.

Donaubauer, 26.4.2015

Vorentwurf



Ansicht - Detail Süden

Querschnitt



Ansicht von Süden "Zum Fichtenhof"

Zum Fichtenhof 1

Bremen-St. Magnus

Bauherr:
Robert Plötner
Wilde Rodung 37
D-28757 Bremen

Datum, Unterschrift

philipp romeiser_architekten

Philipp Romeiser
Dipl.-Ing. Architekt
Contrescarpe 46
D-28195 Bremen
T 0421-2446538
F 0421-2446594

Datum, Unterschrift

Bezeichnung

Ansichten

Maßstab

1:200

Plannummer

A 01

Datum

26.03.2015

Vorentwurf

max. Höhe gem. B-Plan = 12,00m

Am Lindenberg

Zum Fichtenhof

Ansicht von Westen

max. Höhe gem. B-Plan = 12,00m

Zum Fichtenhof

Am Lindenberg

Ansicht von Osten

Zum Fichtenhof 1

Bremen-St. Magnus

Bauherr:
Robert Plötner
Wilde Rodung 37
D-28757 Bremen

Datum, Unterschrift

philipp romeiser_architekten

Philipp Romeiser
Dipl.-Ing. Architekt
Contrescarpe 46
D-28195 Bremen
T 0421-2446538
F 0421-2446594

Datum, Unterschrift

Bezeichnung

Ansichten

Maßstab

1:200

Plannummer

A 02

Datum

26.03.2015

Vorentwurf



Ansicht von Norden "Am Lindenberg"



Längsschnitt Nord-Süd

Zum Fichtenhof 1

Bremen-St. Magnus

Bauherr:
Robert Plötner
Wilde Rodung 37
D-28757 Bremen

Datum, Unterschrift

philipp romeiser_architekten

Philipp Romeiser
Dipl.-Ing Architekt
Contrescarpe 46
D-28195 Bremen
T 0421-2446538
F 0421-2446594

Datum, Unterschrift

Bezeichnung

Ansichten

Maßstab

1:200

Plannummer

A 03

Datum

26.03.2015



Vorentwurf

Vergleich
Stand Sept. 2013

Zum Fichtenhof 1

Bremen-St. Magnus

Bauherr:
Robert Plötner
Wilde Rodung 37
D-28757 Bremen

Datum, Unterschrift

philipp romeiser_architekten

Philipp Romeiser
Dipl.-Ing. Architekt
Contrescarpe 46
D-28195 Bremen
T 0421-2446538
F 0421-2446594

Datum, Unterschrift

Bezeichnung

Dachaufsicht

Maßstab

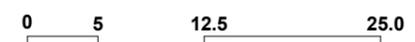
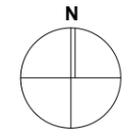
1:500

Plannummer

D01

Datum

26.03.2015





Grundstück 2.180,5 m²
BGF 957,4 m²
GRZ 0,44

Vorentwurf

Vergleich
Stand März 2014

Zum Fichtenhof 1

Bremen-St. Magnus

Bauherr:
 Robert Plötner
 Wilde Rodung 37
 D-28757 Bremen

Datum, Unterschrift

philipp romeiser_architekten

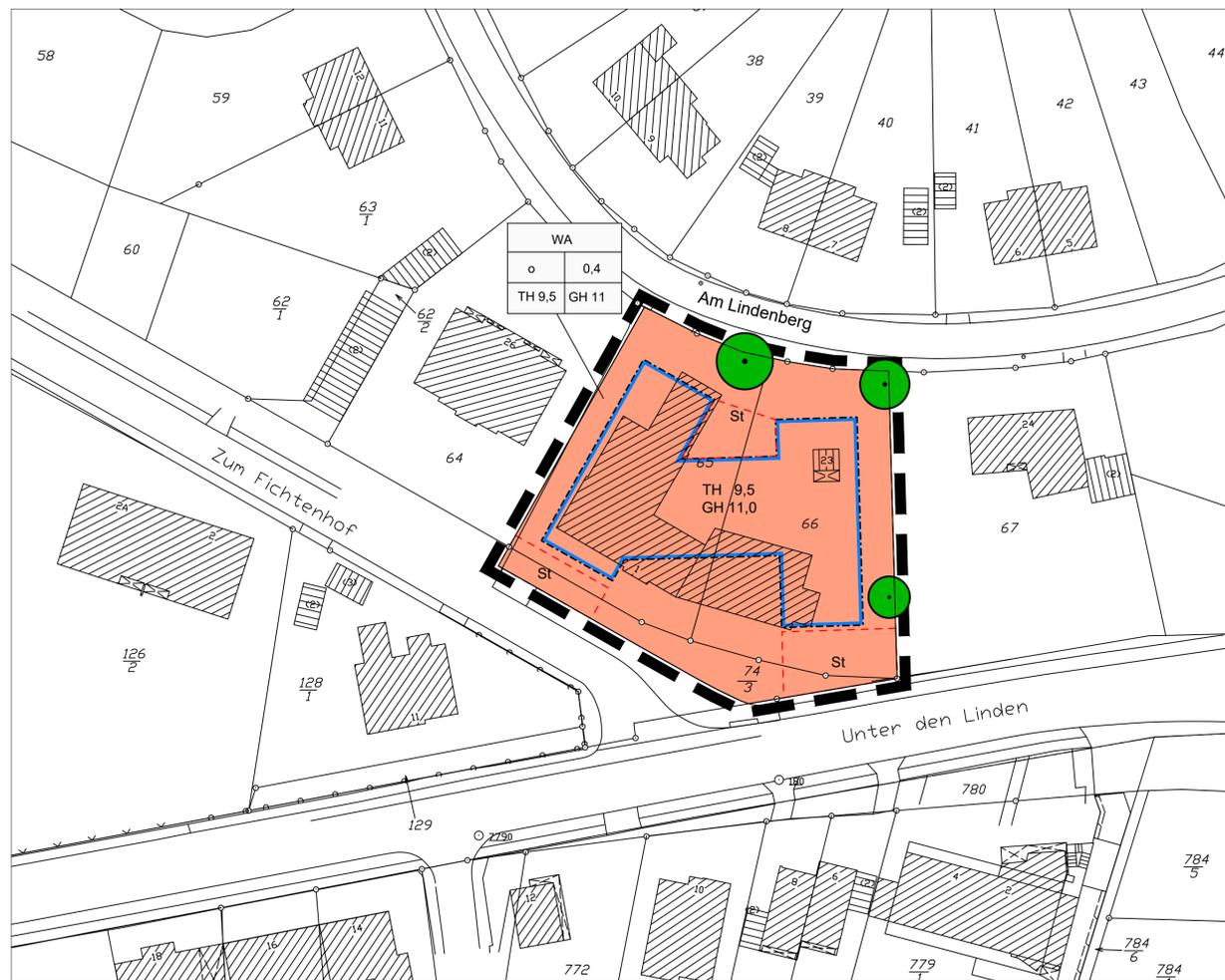
Philipp Romeiser
 Dipl.-Ing. Architekt
 Contrescarpe 46
 D-28195 Bremen
 T 0421-2446538
 F 0421-2446594

Datum, Unterschrift

Bezeichnung

Dachaufsicht

Maßstab	Plannummer
1:500	D01
	Datum
	26.03.2015

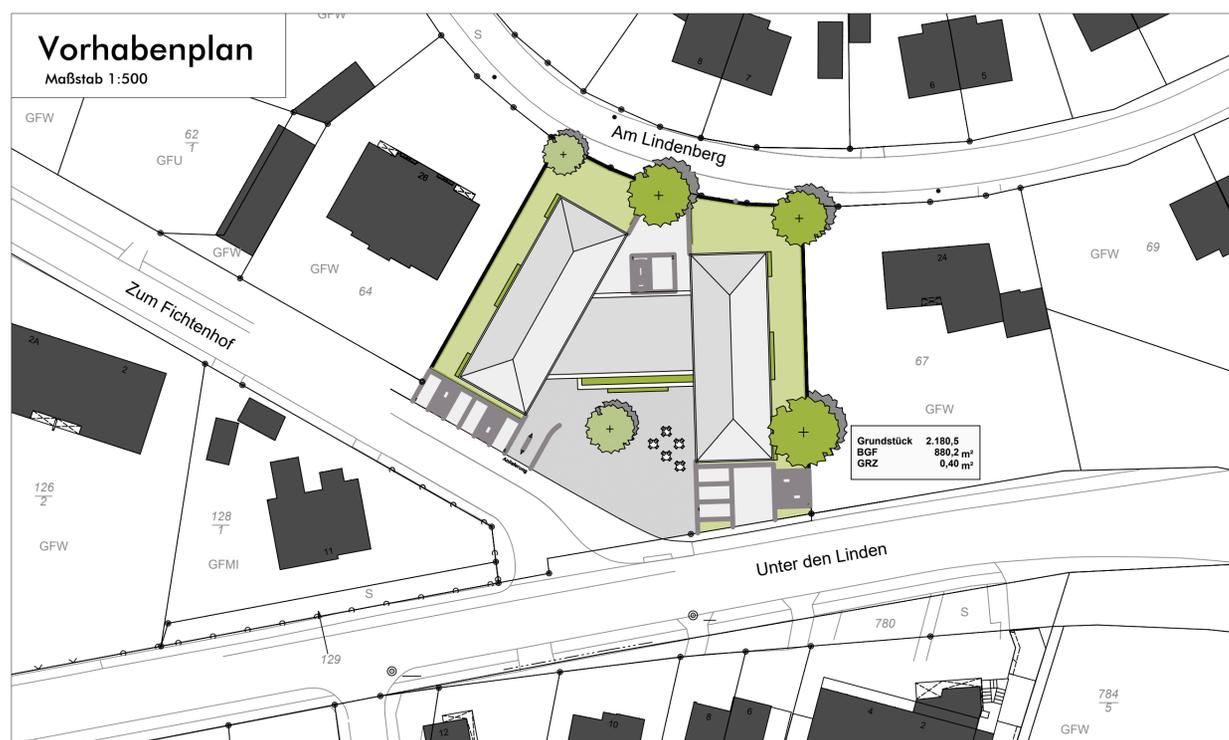


Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom Geschäftsbuchnummer.....
 Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des VE-Plans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach.

Bremen, den
 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)

Originalmaßstab 1:500



Textliche Festsetzungen

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen 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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Zum Fichtenhof".
- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig. Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind auch außerhalb der genannten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ für befestigte Flächen von Plätzen von bis zu 0,8 zugelassen werden.
- Die tragenden Konstruktionen der Dächer von Hauptgebäuden sind so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
- Lärmschutz
- In dem Sondergebiet ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- In dem Sondergebiet ist bei Außenpegeln nachts > 50 dB(A) und < 60 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmte Dauerlüftung) sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume (z.B. Schlafräume) der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts von > 45 und < 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume (z.B. Schlafräume) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- 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.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.
 Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsondierungsarbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.
 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).
 Planzeichenvorordnung (PlanzV 90)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- o,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- TH 9,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
- GH 11 Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

ERHALTUNG VON BÄUMEN

Erhaltung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde) Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59 mit Vorhabenplan 59

zum Vorhaben "Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1" für ein Gebiet in Bremen-Burlesum

an der Straße Zum Fichtenhof 1
 (Flurstücke 65 und 66 und 74/3 der Flur VR 356)

Bearbeitungsstand: 16.03.2016

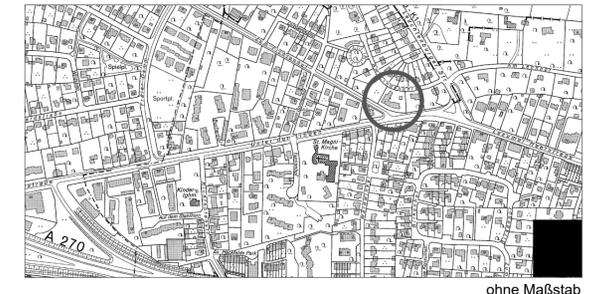
Für Entwurf und Aufstellung: **BPW baumgart+partner**
 Stadt- und Regionalplanung
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Ostersteinweg 70-71 28203 Bremen

Bremen,

Vorhabenträger **Robert Plötner**
 Wilde Rodung 37
 28757 Bremen

Bremen,

Übersichtsplan



ohne Maßstab

Bauamt Bremen-Nord
 Bremen, den
 Amtsleiter

Der 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
 16.03.2016 (TÖB/6.A.)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59