

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

Bremen, 26. Oktober 2015

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

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadt-
entwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr.: **19/54 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 05.11.2015

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: 06.10.2015

(Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung, Bericht der Deputation)

I Sachdarstellung

A Problem

Eine Vorhabenträgerin hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhaben-bezogenen 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.

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. 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 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 getroffen (Anlage). 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

Der Beirat Vegesack hat sich in seiner Sitzung am 10. September 2015 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 befasst. In der Sitzung wurde folgender Beschluss gefasst:

"Dem Bebauungsplan wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- *Die genannten Bauhöhen und Ausmaße der Gebäude sind in dem zwischen der Stadt und dem Investor zu schließendem Vertrag festzuschreiben.*
- *Durch geeignete Maßnahmen ist der Baumschutz der geschützten Bäume auf diesem Grundstück zu gewährleisten.*
- *Der Spielplatz im östlichen Bereich des Grundstückes ist verkehrssicher anzulegen.*
- *Im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens ist der Zustand der vorhandenen Gebäude festzuhalten.*
- *Durch geeignete Maßnahmen auf dem Stand der Technik ist der Abfluss des Niederschlagswassers zu gewährleisten.*
- *Es ist ein lärmreduzierender Belag in die Erschließung einzubringen."*

Die vorgenannten Maßgaben wurden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung 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: 06.10.2015) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum vorhabenbezogenen 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 Flur VR 170) (Bearbeitungsstand: 06.10.2015).

Anlagen

- Bericht der Deputation
- Begründung
- Durchführungsvertrag (DATENSCHUTZ – nur an die Deputierten!)
- Anlage zum Bericht der Deputation (DATENSCHUTZ – nur zur internen Verwendung!)
- Planentwurf (Bearbeitungsstand 06.10.2015)

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

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: 06.10.2015

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 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.

1.2 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.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

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. Am 06.07.2015 fand im Bauamt Bremen-Nord eine weitere Einwohnerversammlung statt, in der die Planer die zwischenzeitliche Überarbeitung der Vorhabenplanung den Einwohnern vorgestellt haben.

1.3.1 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..

Es wurden drei schriftliche Stellungnahmen eingereicht, die von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung behandelt wurden. Diese sind entsprechend der Empfehlungen der Deputation in die weiteren Planungen eingeflossen.

1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2015 parallel zur öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.4.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Anpassung der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 1.6 dieses Berichtes wird verwiesen.

Ein Träger öffentlicher Belange hat eine Stellungnahme abgegeben, der nicht gefolgt werden soll. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Der Beirat Vegesack hat sich in seiner Sitzung am 10. September 2015 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 befasst. In der Sitzung wurde folgender Beschluss gefasst:

"Dem Bebauungsplan wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- *Die genannten Bauhöhen und Ausmaße der Gebäude sind in dem zwischen der Stadt und dem Investor zu schließendem Vertrag festzuschreiben.*
- *Durch geeignete Maßnahmen ist der Baumschutz der geschützten Bäume auf diesem Grundstück zu gewährleisten.*
- *Der Spielplatz im östlichen Bereich des Grundstückes ist verkehrssicher anzulegen.*
- *Im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens ist der Zustand der vorhandenen Gebäude festzuhalten.*
- *Durch geeignete Maßnahmen auf dem Stand der Technik ist der Abfluss des Niederschlagswassers zu gewährleisten.*
- *Es ist ein lärmreduzierender Belag in die Erschließung einzubringen."*

Die vorgenannten Maßgaben wurden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 22.07.2015 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 104 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18.08.2015 bis 18.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt.

1.5.1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen

der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

1.6 Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Im Vorhabenplan des Bebauungsplanentwurfes wurden die entsprechend der Bebauungsplanzeichnung alle zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume eingezeichnet. An der Planzeichnung des Bebauungsplanes wurden keine Änderungen vorgenommen. Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung war es aufgrund von Hinweisen einiger Träger öffentlicher Belange erforderlich, die Begründung wie folgt anzupassen:

- An das Plangebiet grenzt das Gelände des Wassergewinnungsgebiets Vegesack an, das einer Schutzzone II gleichkommt. Aus Gründen des Grundwasserschutzes und damit des Trinkwasserschutzes ist eine Anlage zur Nutzung von Erdwärme im Plangebiet zu untersagen, da durch deren Bau möglicherweise Grundwasser schützende Bodenschichten durchteuft werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde im Kap. D c) "Schutzgut Boden und Wasser" daher der Satz „Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich“ gestrichen.
- In der Begründung wurde im Kap. C 7 "Entwässerung" der Satz, dass "die Entwässerung im Freigefälle erfolgen kann" durch den Satz ersetzt, dass "das anfallende Schmutzwasser in den Mischwasserkanals in die Hohle Straße" eingeleitet werden kann". Diese Änderung in der Begründung wurde aufgrund des Hinweises vom Umweltbetrieb Bremen vorgenommen, dass die Festlegung der Entwässerungsart erst zum Zeitpunkt der Entwässerungsbauanzeige erfolgt.
- Es wurde in den Kapiteln C 7 "Entwässerung" und D c) "Schutzgut Boden und Wasser" klargestellt, dass aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse eine Versickerung von Regenwasser theoretisch möglich wäre, jedoch aufgrund der Topographie des Plangebietes mit bestehenden Hängen eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist.
- Es wurde in dem Kapitel D c) "Schutzgut Boden und Wasser" auf das an das Plangebiet angrenzende Vegesacker Brunnengelände mit dem Status der Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes hingewiesen.
- Das Kapitel D f) "Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften" wurde um weitere Hinweise aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung ergänzt.

Die beigefügte Begründung enthält die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen.

1.6.3. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen der Begründung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit den betroffenen Stellen abgestimmt worden. Auf das erneute Einholen von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen nicht betroffen ist. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat den Änderungen zugestimmt und beschlossen, dass von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden soll.

2) Information des Beirates

Das Ortsamt Vegesack hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

3) B e s c h l u s s

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen 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 Flur VR 170) (Bearbeitungsstand: 06.10.2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Anlagen:

- **Anlage 1:** Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- **Anlage 2:** Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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 Uthhoffstraße 21, 21 a und 23 (Flurstück 93),
- im Süden durch das als Stellplatz genutzte Grundstück (Flurstück 92/1), das bebauter Grundstück Uthhoffstraße 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).

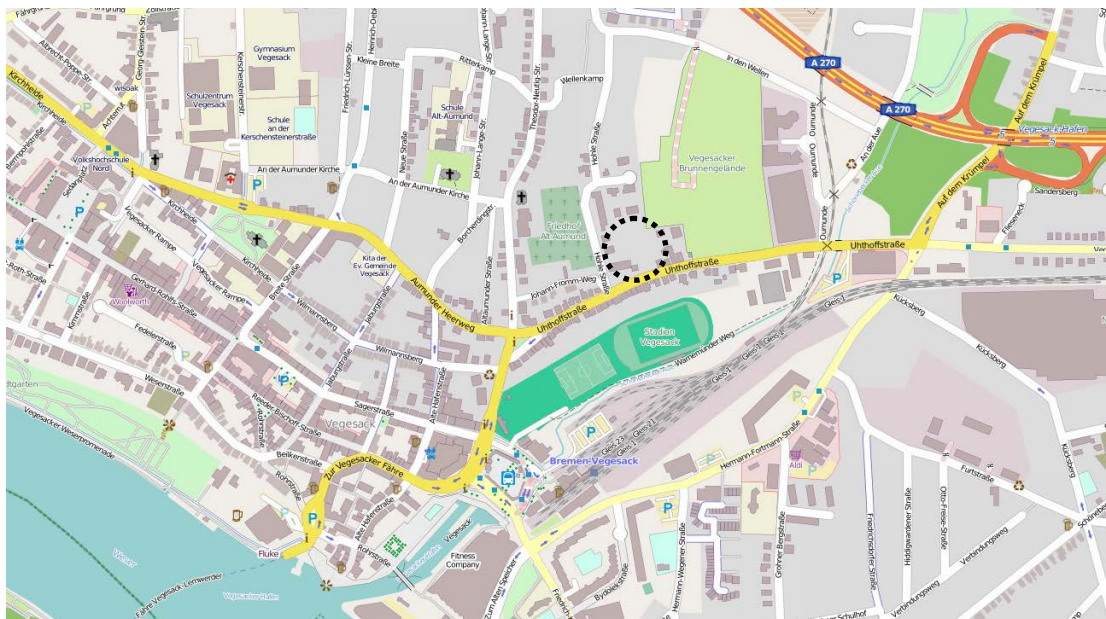


Abb. 1: Übersichtsplan Plangebiet VEP 104 (gestrichelter Kreis)

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 Uhthoffstraße 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.

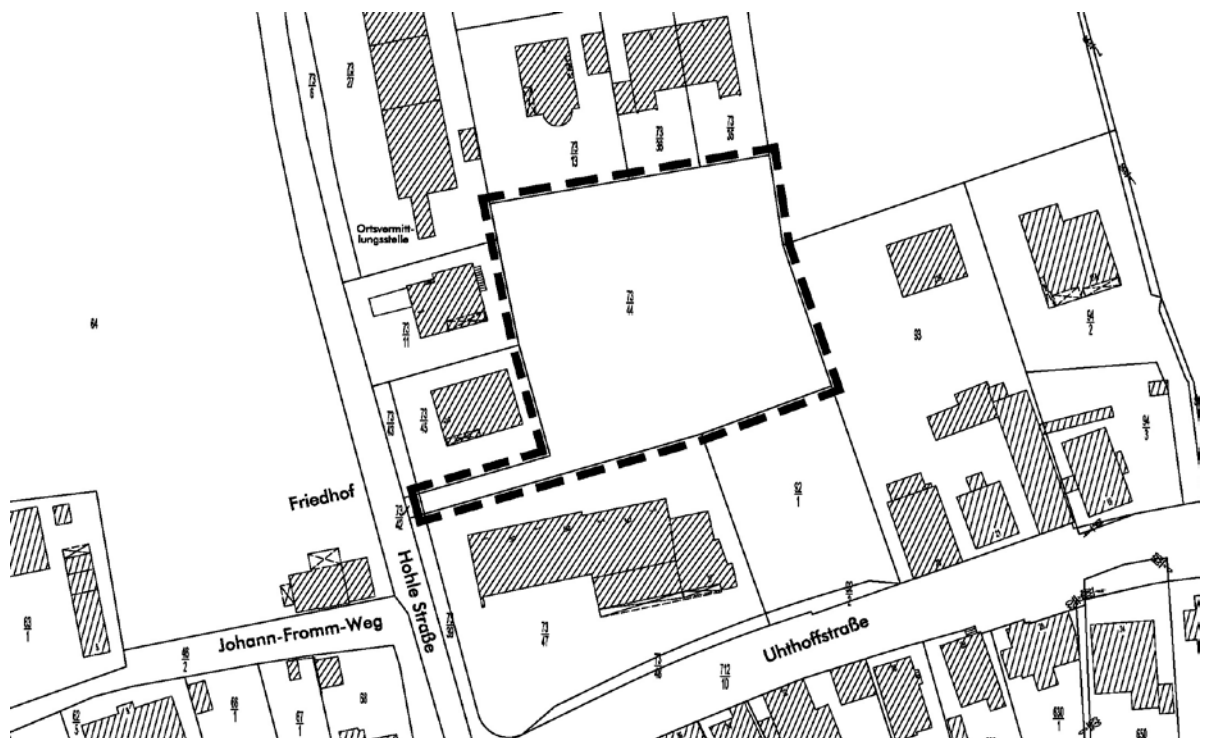


Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet VEP 104

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 Uhthoffstraße 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 m² 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. Die Vorhabenträgerin hat sich vertraglich verpflichtet, den Stichweg mit einem lärmreduzierenden Belag auszuführen.

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 im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal in der Hohlen Straße eingeleitet werden. Aufgrund der Geländetopographie mit bestehenden Hängen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Da jedoch ausreichend Kapazitäten in der Kanalisation in der Hohlen Straße vorhanden sind, kann das Regenwasser in den Mischwasserkanal geleitet werden. Über eine Dachbegrünung des Garagesgeschosses erfolgt jedoch eine Reduzierung des abzuleitenden Regenwassers.

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 überwiegend im östlichen Plangebiet am Hang. Nach Abgang der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen Laubbäumen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten.

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 pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzungen dienen der Erhaltung der prägenden Baumstruktur und der grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes.

C9 Kampfmittel

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

C10 Altlasten / schädliche Bodenveränderungen

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

Im Plangebiet vorhandene, überwiegend sandige Auffüllungen zeigten in den durchgeführten Baugrunduntersuchungen keine Auffälligkeiten, so dass keine Bedenken gegen die geplante Nutzung bestehen.

C11 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 m² 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 soll-

ten 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 (entsprechend 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. Aufgrund der Topographie mit bestehenden Hängen ist eine Rückhaltung des Regenwassers zum Zwecke der Versickerung jedoch nicht 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.

Das im Osten an das Plangebiet angrenzende Vegesacker Brunnengelände entspricht dem Status der Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes.

(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. Für die Dauer der Erdarbeiten im Bereich des Hanges bzw. der geschützten Bäume wird ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger vor Ort hinzugezogen, der die Baumaßnahme begleitet.

(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 Gartenbe-

reiche, 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.

Das Plangebiet ist ein alter, verwilderter Garten inmitten von Wohnbebauung. Randlich ist er von alten Bäumen umstanden. Es handelt sich dabei vornehmlich um Stieleichen.

Mit der Umsetzung der Planung müssen eine Rotbuche und eine Eiche gefällt werden. Die beiden Bäume sind jüngeren Datums und vital. Baumhöhlen oder Rindenabspaltungen konnten dort nicht festgestellt werden. Die Eiche ist aufgrund ihrer Wuchsform und der Hanglage des Wuchsstandortes relativ klein und krumm gewachsen für ihr Alter. Seltene Vogelarten, wie Star oder Grünspecht, brüten vermutlich nicht in den beiden genannten Bäumen, da keine Nachweise von Brutmöglichkeiten in Form von Höhlungen nachweisbar waren. Eine Besiedlung durch Fledermäuse ist aufgrund fehlender Unterschlupfmöglichkeit auszuschließen. Artenschutzrechtlich ist bei einem Entfernen der beiden Bäume außerhalb der Brutzeit nicht mit einer wesentlichen Auswirkung auf gefährdete oder geschützte Vogel- und Fledermausarten zu rechnen.

(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. Die Vorhabenträgerin 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 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,

.....

(BPW baumgart+partner)

Für die Vorhabenträgerin:

Bremen,

.....

(Olaf Mosel)

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen,

.....

(Amtsleiter)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

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 (gekipptes 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.
- 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

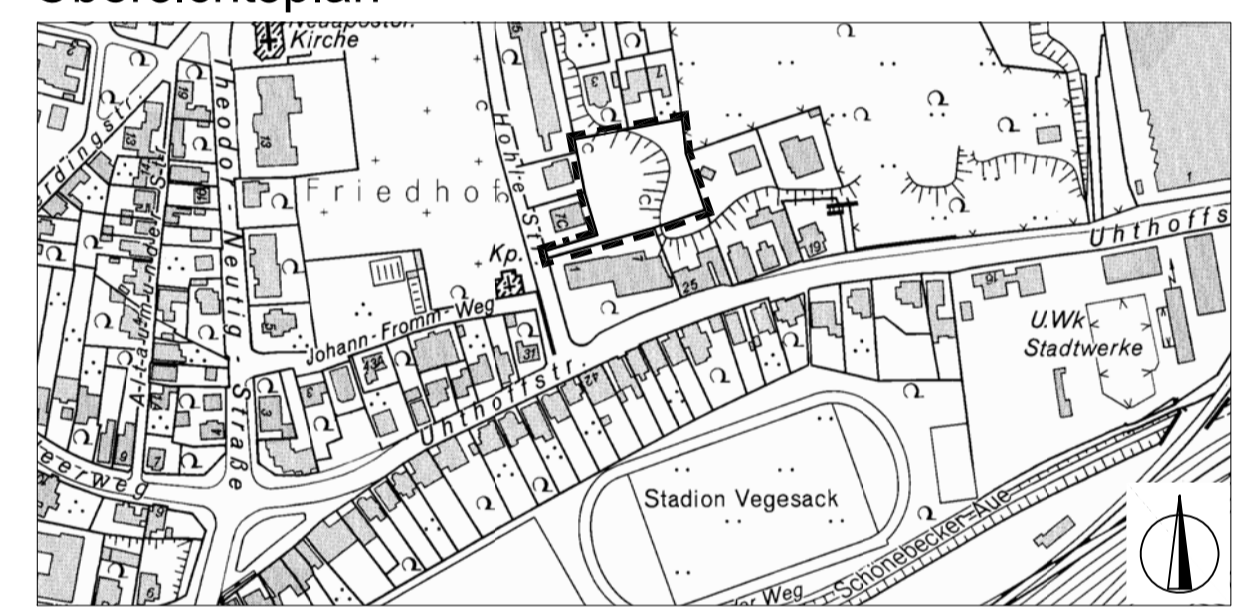
- auf dem Grundstück Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 der Flur VR 170)

Bearbeitungsstand: 06.10.2015

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

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

Übersichtsplan



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

Dieser Plan hat in der Fassung vom 07.05.2015 im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.08.2015 bis 18.09.2015 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
-07.05.2015 (6.A./FÖB)
06.10.2015 (Ä.n.ö.A.)