

**Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)**
Vorlage Nr. 19/525 (S)

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)
am 06.12.2018**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107 „An Rauchs Gut“
(in Teilen zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)
zur Errichtung von 39 Einfamilienhäusern für ein Gebiet in Bremen-Burglesum
zwischen**
- An Rauchs Gut
- Auf dem Hohen Ufer
- östlich Finkenschlag

Bearbeitungsstand: 01.11.2018

Öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A. Problem

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung von 39 Wohneinheiten in der Straße An Rauchs Gut in Bremen-Burglesum. Das Plangebiet hat eine Fläche von rd. 1,4 ha und wird über die Straßen Auf dem Hohen Ufer sowie An Rauchs Gut erschlossen. Es ist derzeit bebaut mit einem landwirtschaftlichen Betrieb und einem Wohngebäude. Das Areal des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs wird nicht mehr genutzt und soll durch den Rückbau einer neuen Nutzung Zuführt werden. Das Wohngebäude soll als Bestand erhalten werden. Die aktuelle Planung sieht den Bau von Reihenhäusern und Einzelhäusern vor.

B. Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 13a BauGB.

Zum Planinhalt wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 19.04.2018 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 25.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 19.04.2018 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 107 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 08.05.2018 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Burglesum über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

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 08.05.2018 ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

5. Umweltprüfung / Umweltbericht

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

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

6. Durchführungsvertrag

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

7. Änderung Untertitel vorhabenbezogener Bebauungsplan 107

Nach dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 hat sich der Untertitel der Bebauungsplanbezeichnung geändert. Da sich aus Gründen des Baumschutzes die Anzahl der Wohneinheiten des Vorhabens um zwei verringert hat, lautet der Untertitel nun „zur Errichtung von 39 Einfamilienhäusern für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen An Rauchs Gut, Auf dem Hohen Ufer, östlich Finkenschlag“.

C. Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle-/ personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden soll für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an alle Geschlechter.

D. Energetische Aspekte

Die geplante Neuentwicklung und Erschließung eines Wohngebiets eröffnet insbesondere die Möglichkeit, Lösungen zur energetischen Optimierung der Wärmeversorgung auf Quartiersebene (Beheizung und Wasserversorgung) zu entwickeln. Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Berücksichtigung von energetischen Modelllösungen auf Quartiersebene geprüft.

Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

E. Öffentliche Sicherheit und Ordnung / Barrierefreiheit

Sicherheitsaspekte und die Barrierefreiheit betreffen insbesondere den öffentlichen Raum. Im Laufe des Verfahrens sollen sicherheitsrelevante Aspekte und die Barrierefreiheit überprüft werden.

Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

F. Abstimmung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 107 ist dem Beirat Burglesum in seiner Sitzung am 23. Oktober 2018 vorgestellt worden. Im Anschluss daran hat der Beirat Burglesum folgenden Beschluss zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 gefasst:

"Der Beirat begrüßt einstimmig grundsätzlich die Planungen. Folgende Punkte sollten berücksichtigt werden:

1. Ein zukunftsweisender Breitbandausbau im Gebiet.
2. Das Amt für Straßen und Verkehr wird gebeten, die maximal mögliche Anzahl von öffentlichen Stellplätzen in diesem Gebiet vorzugeben.
3. Der Beirat begrüßt die Bereitschaft der Investoren, sich an der Verbesserung der Situation der umliegenden öffentlichen Spielplätze zu beteiligen.
4. Es muss gewährleistet werden, dass der Klappfahl zur Sperrung als Durchgangsstraße nach Nutzung durch die Entsorgungsbetriebe zwingend wieder hochgeklappt wird. Darauf sind die Entsorgungsbetriebe nachdrücklich hinzuweisen."

Die Stellungnahme des Beirats wird im Rahmen der Berichtsvorlage behandelt.

Dem Ortsamt Burglesum wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17.11.2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 107 (in Teilen zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung von 39 Einfamilienhäusern für ein Gebiet in Bremen- Burglesum zwischen An Rauchs Gut, Auf dem Hohen Ufer, östlich Finkenschlag (Bearbeitungsstand 01.11.2018) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 107 (in Teilen zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung von 39 Einfamilienhäusern für ein Gebiet in Bremen- Burglesum zwischen An Rauchs Gut, Auf dem Hohen Ufer, östlich Finkenschlag (Bearbeitungsstand 01.11.2018) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 (Bearbeitungsstand: 01.11.2018)
- Grünordnungsplan (Bearbeitungsstand: 02.11.2018)
- Erläuterung Grünordnungsplan
- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 107 (Bearbeitungsstand: 01.11.2018)

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107

(in Teilen zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

zur Errichtung von 39 Einfamilienhäusern für ein Gebiet in Bremen-Burglesum
zwischen

- An Rauchs Gut
- Auf dem Hohen Ufer
- östlich Finkenschlag

(Bearbeitungsstand: 01.11.2018)

A Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil St. Magnus und umfasst eine Fläche von rd. 1,4 ha. Zu dem Plangebiet zählen die Flurstücke 648/1, 649/1 und ein Teilbereich des Flurstücks 604/5 (alle Flurstücke gehören der Gemarkung VR 358 an).

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße An Rauchs Gut
- im Osten durch bestehende Reihen- und Einzelhäuser (Flurstücke 642/3, 642/6, 642/26 und 646/1)
- im Süden durch die Straße Auf dem Hohen Ufer
- im Westen durch ein Wohnhaus (Flurstück 650/21) und eine öffentliche Grünfläche (Flurstücke 651/86 und 650/4 und 650/21)

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



Abbildung 1: Geltungsbereich VEP 107 (DGK 5, Quelle Geoinformation Bremen)

A1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit dazugehörigen Wiesenflächen geprägt. Im Zentrum und an den Randbereichen des Plangebiets, insbesondere im Norden, befindet sich ein großkroniger Baumbestand.

Die landwirtschaftliche Nutzung ist aufgegeben worden. Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen von kleinteiliger Wohnbebauung umgeben. Die überwiegende vorherrschende Gebäudetypologie besteht aus Einzel- und Reihenhäusern.

Über die Bushaltestelle "Finkenschlag" ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden. Hier verkehren drei Buslinien in die Richtungen Bahnhof Vegesack und Bahnhof Burg. Über die Busverbindungen besteht ein Anschluss an die Regionalbahn-Linie RS1 mit Anbindung an die Bremer Innenstadt. Naherholungsmöglichkeiten bieten der nördlich des Plangebietes gelegene Bömers Park, die südlich bestehende Lesum und der östlich gelegene Knoop's Park.

Einkaufsmöglichkeiten mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs bestehen in der ca. 1,5 km entfernten Friedrich-Humbert-Straße. In westlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m der Campus der Jacobs-Universität. Ein Spielplatz für Kinder liegt unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend.

Das Plangebiet ist topographisch bewegt und hat ein Gefälle von Norden nach Süden von ca. 7,5 m. Es befindet sich, mit Ausnahme der nordöstlichen Fläche mit dem bestehenden Wohnhaus (Teilbereich der Flurstück 649/1) im Eigentum der Vorhabenträgerin.

A2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit zu sichernden Grünfunktionen / besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben dar (Grünschraffur). Dies bedeutet, dass bei der baulichen Entwicklung des Plangebiets die vorhandenen Grünfunktionen berücksichtigt werden sollen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, der Sicherung von Freiflächen und der Erhaltung vom überwiegenden Teils des Baumbestands wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Für das Plangebiet gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan 361 Blatt B aus dem Jahr 1974. Dieser setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise fest. Die darin festgesetzten Baufelder orientieren sich an der zwischenzeitlich aufgegebenen Planung der Hauptverkehrsstraße Werderlandtrasse aus den 1970er Jahren (Nord-Süd-Richtung) westlich des Plangebiets.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Vorhabenplanung sieht die Schaffung von insgesamt 39 neuen Wohneinheiten vor. Es sollen acht Zeilen mit insgesamt 36 Reihenhäuser sowie drei freistehende Einzelhäuser entstehen. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 mit dem bestehenden Wohnhaus wird gemäß § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Gemäß der Bremer Wohnungsbaukonzeption ist in Bremen ein Nachfrageüberhang an Wohnungen festzustellen, der voraussichtlich bis zum Jahr 2020 noch weiter zuneh-

men wird. Vor diesem Hintergrund wurden für das Stadtgebiet Bremen Flächen ausgewählt, auf denen Wohnbauland entwickelt werden soll. Zu den hier identifizierten Potenzialflächen zählt auch das Plangebiet An Rauchs Gut, das sich in integrierter Wohnlage nahe der Jacobs-Universität befindet und einen Lückenschluss zwischen der umgebenden Wohnbebauung ermöglicht. Mit der Planung erfolgt eine Nachnutzung einer brachliegenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage – umgeben von Wohnbebauung – und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet. Eine entsprechende Ausweisung folgt den Zielen der Innenentwicklung und den Bedarfen des Wohnungsmarktes im Bereich Bremen-Nord (Einzelhausbebauung). Die entstehenden Baugrundstücke sind geeignet, den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zum Wohnen im eigenen Haus zu geben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit den aktuellen Erfordernissen der Stadtentwicklung Bremen Rechnung getragen. Für das Plangebiet sind damit folgende Zielsetzungen verbunden:

- Ausweisung eines Wohngebiets mit den notwendigen Erschließungsflächen
- Lösung des ruhenden Verkehrs innerhalb des neuen Quartiers
- Herstellung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen sowie durchgehenden Radwegeverbindungen

Die Planung sieht eine zweigeteilte Erschließung über An Rauchs Gut und Auf dem Hohen Ufer vor, die jeweils in einer Wendeanlage mündet. Der Verbindungsweg zwischen beiden Wendeanlagen ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Eine generelle Durchfahrbarkeit für den Kfz-Verkehr ist aus Gründen eines möglichst ruhigen und verkehrssicheren Quartiers nicht vorgesehen und soll durch Poller verhindert werden. Die Zugänglichkeit für den Fuß- und Radverkehr zwischen der nördlichen und südlichen Wendeanlage wird gewährleistet. Darüber hinaus sollen zwei Zugänge zu dem unbefestigten Weg in der westlichen Grünfläche geschaffen werden.

Die in Ost-West-Richtung orientierten Reihenhauszeilen stellen einen städtebaulichen Bezug zur umgebenden Wohnbebauung her. Die in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Reihenhauszeilen im zentralen Bereich des neuen Quartiers geben der Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer eine räumliche Fassung und nehmen insbesondere Rücksicht auf den großkronigen Baumbestand. Das Plangebiet erhält durch die unterschiedliche Stellung der Baukörper einen abwechslungsreichen Charakter.

Ein Großteil des vorhandenen Gehölzbestands in den Randbereichen, insbesondere im Westen des Plangebiets, wird in die Planungen integriert. Auch der Gehölzbestand entlang der Straße Auf dem Hohen Ufer kann mit Ausnahme eines Baumes, bedingt durch die südliche Erschließungsstraße, erhalten werden. Insgesamt werden 14 Bäume gefällt, von denen sechs nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen geschützt sind.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Wohnungsbaukonzeption des Bremer Senats sieht vor, die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst brachgefallene oder untergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet stellt eine solche Fläche dar, denn es wird für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bremen-Nord soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 107 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wer-

den. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet eine Nachnutzung zur gezielten Schaffung von Baurecht an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt, und die überbaubare Grundstücksfläche beträgt im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m².

Die Planung begründet auch 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 oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht zu kompensieren, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig galten. Gleichwohl werden die Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt.

C Planinhalt

C1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 107 bestimmt. Mit den Regelungen im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben "Errichtung von 39 Einfamilienhäusern für ein Gebiet in Bremen-Burglesum" konkretisiert. So sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Ausgenommen hiervon ist der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Teilbereich WA 3.

Entsprechend der Zielsetzung der nachhaltigen Schaffung von differenzierten Wohnungsangeboten wird für die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das in drei Teilbereiche (WA 1-3) gegliedert wird.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen auch zu einem Verkehrsaufkommen in den Abendstunden, welches in diesem vergleichsweise kleinen Wohngebiet nicht erwünscht ist. Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils angeboten werden sollen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind unzulässig, um gewerbliche Immissionen im Plangebiet zu vermeiden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit Reihen- und Einzelhäusern entsprechende Dichte erreicht, die ausreichend Freiräume für ein durch-

grüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität.

Für eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Häuser setzt der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, maximale Trauf- und Firsthöhen bzw. die Oberkante bei Flachdächern fest. So darf eine Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) 9,5 m im WA 1 für die Einzelhäuser nicht überschritten werden. Für den Bereich des WA 2 und WA 3 werden eine Firsthöhe von max. 12,0 m und eine Traufhöhe von max. 9,5 m festgesetzt. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass Reihenhäuser im Gegensatz zu Einzel- und Doppelhäusern schmaler sind und sich die Wohnfläche über mehrere Geschosse entwickelt. Für die Häuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass diese zwingend mit zwei Vollgeschossen zu errichten sind. Diese Vorgabe leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption der Vorhabenplanung ab und dient der Schaffung einer angemessenen Bebauungsdichte entlang der Planstraße.

Ausgangspunkt für die Höhenbegrenzungen ist die Orientierung an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung. Bezugspunkt ist die Oberfläche der angelegten Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche "Planstraße". Die Festsetzung des Bezugspunktes dient einer einheitlichen Höhenbestimmung der baulichen Anlagen von der gleichen Bezugshöhe aus. Die bestehende Höhenlage und Geländetopographie soll soweit als möglich erhalten werden. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) wird daher durch eine lineare Interpolation der jeweils benachbarten in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkte HP1 – HP6 bestimmt. Eine Abweichung von den Bezugspunkten um +/- 0,5 m soll insoweit zulässig bleiben, als es im Ergebnis der noch laufenden Erschließungsplanung technisch erforderlich ist, etwa um einen optimalen Abfluss des Niederschlags- und Schmutzwassers sicherzustellen. Baugrundstücke dürfen um nicht mehr als einen Meter gegenüber dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) aufgeschüttet oder abgegraben werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Abweichend hiervon ist für Grundstücksflächen für ausschließlich Versorgungsanlagen (BHKW), Anlagen für Garagen, Carports und Stellplätzen eine GRZ 1,0 zulässig. Im Übrigen gelten für die Allgemeinen Wohngebiete die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Im Bebauungsplan wird zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für das WA1 ist die GFZ auf maximal 0,6 festgesetzt. Für WA2 und WA3 beträgt die GFZ 1,2. Die GFZ 1,2 liegt im Rahmen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Wohngebiet in die umgebende Wohnbebauung ein.

C2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die sich aus der städtebaulichen Konzeption ableiten. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die in ihrer Ausdehnung einen Spielraum für ein geringfügiges Vor- und Zurückspringen der Gebäude ermöglichen. Die Baugrenzen sind so gewählt worden, dass die Gebäude einen Abstand zu den geschützten Bäumen einhalten.

Im WA 1 im nordwestlichen Planbereich sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 2 sind ausschließlich Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der Vorhabenkonzeption, die Bezug auf die Maßstäblichkeit und Körnung der angrenzenden Wohnbebauung nimmt.

Im WA 3 sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Da es für diesen Bereich keine Vorhabenplanung gibt, soll es den Eigentümern überlassen bleiben, ob sie ein Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichten wollen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise. Hiervon abweichend wird für die Fläche für die Versorgungsanlage (BHKW) sowie für das unmittelbar hieran südlich angrenzende Baufeld eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser gelten die Regelungen der geschlossenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück nicht erforderlich ist. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile (Balkone, Hauseingangsüberdachungen etc.) ist entlang der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist entlang der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig. Die beiden vorgenannten Regelungen sind aufgrund der beschränkten Tiefe der Baufelder erforderlich, da ansonsten nur sehr kleine Terrassen und Balkone errichtet werden könnten.

C3 Erschließung, Stellplätze, Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes aus dem Norden bzw. Süden werden zwei öffentliche Straßen (Planstraße) als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, die den Anforderungen an die Verkehrssicherheit für ein Wohngebiet für Familien mit Kindern entsprechen. So soll die Erschließungsstraße als öffentlicher Raum mehr Funktionen als nur die einer reinen Erschließungsstraße übernehmen. Ein PKW-Durchgangsverkehr wird vermieden, da beide Erschließungsstraßen durch Poller voneinander getrennt werden. Die Gliederung des Straßenraums mit einer Verschwenkung zwischen den Wendeanlagen soll zu einer weiteren Verkehrsberuhigung beitragen.

Im WA 2 dienen Festsetzungen für Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit einer Anbindung an den westlich außerhalb des Plangebiets befindlichen Weg innerhalb der öffentlichen Grünanlage. Die Durchwegungen tragen damit zur Verbesserung der Nahmobilität bei.

Die Erschließung der einzelnen Reihenhäuser erfolgt über im Bebauungsplan festgesetzte Flächen mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger. Die Erschließung der Garagenhöfe ist über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern. Der Bebauungsplan setzt hierzu die entsprechenden Flächen fest. Die mit G3 gesicherten Flächen für Gehrechte für Anlieger dienen der Freihaltung von Dungwegen, die insbesondere für die Reihemittelhäuser notwendig sind, um einen rückwärtigen Gartenzugang ohne Durchquerung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten.

C4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Vorhabenplanung sieht vor, dass für jedes Einzelhaus zwei Kfz-Stellplätze und für jedes Reihenhäuser mindestens ein Kfz-Stellplatz auf privatem Grund gesichert werden. Damit werden die Anforderungen des Stellplatzortsgesetzes eingehalten. Die Stellplätze werden überwiegend in Garagenhöfen untergebracht. Für den Besucherverkehr werden in der Planstraße sowie in zwei öffentlichen Stellplatzanlagen ca. 10 Parkplätze

angeboten. Die Lage dieser Parkplätze wird im Erschließungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt und daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestalt des neuen Wohngebietes auf Grundlage der Vorhabenkonzeption getroffen.

Für das Baugebiet WA 2 wird bestimmt, dass abweichend von den Regelungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO), Carportanlagen mit mehr als 9 m Länge ohne Einhaltung eines Grenzabstandes errichtet werden dürfen. Diese Regelung ist erforderlich, um im Baugebiet WA 2 anstelle einer offenen Stellplatzanlage auch Carportanlagen oder Garagenhöfe errichten zu können, die ansonsten Grenzabstände auslösen, die bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes an dieser Stelle nicht zur Verfügung stehen würden. Diese Regelung gilt jedoch nicht entlang der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes. Negative städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die benachbarten Baufelder Abstand zu der festgesetzten Carportanlage einhalten und kein Bestandsgebäude betroffen ist.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, die auf einem gegenüber dem angrenzenden Grundstück bis zu 1,0 m höheren Grundstücksniveau errichtet werden, beträgt die Tiefe der Abstandsfläche null Meter, sofern die Garage und Nebenanlage einschließlich des Höhenversatz gegenüber dem angrenzenden Grundstück eine maximale Höhe von 3,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreitet. Mit der Festsetzung wird von den landesrechtlichen Abstandsvorschriften abgewichen, denn nach der BremLBO dürfen Garagen und Nebenanlagen auf der Grundstücksgrenze maximal 3,0 m über der Geländeoberfläche hoch sein. Bei einem Höhenversatz von 1,0 m wäre demnach nur eine Garage von 2,0 m nach BremLBO zulässig. Mit der vorgenannten Festsetzung können auch 2,5 m hohe Garagen, wie sie in der Regel üblich sind, bei einem Höhenversatz von 1,0 m gebaut werden. Höhere Garagen inkl. Höhenversatz müssen dann die geltenden Abstandsvorschriften nach der BremLBO einhalten.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern sie Gebäude gemäß BremLBO sind, dürfen in ihrer Summe eine Grundfläche von 10 m² je Grundstück nicht überschreiten. Die Festsetzung dient der Begrenzung der Größe von Nebenanlagen zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes. Nebenanlagen und sonstige Anlagen zu den Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Diese Festsetzung verhindert eine Beeinträchtigung der Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzung.

C5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das Plangebiet eine freiraumplanerische Konzeption (Grünordnungsplan) erarbeitet, deren wesentliche Inhalte in zeichnerische und textliche Festsetzungen aufgenommen wurden.

Entlang der Planstraßen werden in regelmäßigen Abständen Bäume gepflanzt, die der Durchgrünung des Plangebiets dienen. An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung der Bäume ist auf privatem Grund jeweils eine Schnee-Felsenbirne (*Amelanchier arborea* ‚Robin Hill‘) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind in die Bilanzierung

zum Ausgleich von nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäumen, die vorhabenbedingt nicht erhalten werden können, einzubeziehen.

Im öffentlichen Raum ist innerhalb der südlichen Wendeanlage zur Gestaltung der Verkehrsfläche eine Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Frans Fontaine‘) anzupflanzen. Von dem festgesetzten Standort kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Somit kann der Standort der Hainbuche in der nachfolgenden verkehrlichen Ausführungsplanung aus verkehrlichen Gründen auch etwas versetzt werden.

Die Grünordnungsplanung sieht vor, dass als Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum nur Hainbuchenhecken (*Carpinus betulus*) gepflanzt werden sollen. Hierdurch entstehen Vorgartenzonen mit gleichen Heckenstrukturen, die zu einem homogenen Ortsbild beitragen und den öffentlichen Straßenraum aufwerten. Zur Sicherung des angestrebten Ortsbildes sind Zäune nur durch die Hecken verdeckt, also auf der straßenabgewandten Seite, zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Hecken sind ebenfalls nur Hainbuchenhecken in einer Mindesthöhe von einem Meter zu pflanzen. Die Hecken dienen einer grünen Einfriedung der Gärten entlang der westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünanlage. Die Hecken ergänzen somit bereits bestehende Gehölz- und Altbaumstrukturen am westlichen Plangebietsrand. Sie dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Begrenzung der Höhen für diese Einfriedungen zwischen den Bäumen dient auch der sozialen Kontrolle im Plangebiet. Die Höhenbegrenzung hat daher auch eine kriminalpräventive Funktion. Zuwegungen von der öffentlichen Grünfläche aus zu den privaten Grundstücken sind nicht geplant.

Im Plangebiet werden nach Bremer Baumschutzverordnung geschützte Bäume aus städtebaulichen Gründen zur Erhaltung festgesetzt. Diese sind im besonderem Maße für das Ortsbild prägend und erzeugen eine hohe Wohnqualität. Sollten diese Bäume abgängig sein, sind als Ersatzpflanzung je ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen ein Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

C6 Klimaschutz und Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung des allgemeinen Klimaschutzes entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

An der nördlichen Wendeanlage des Plangebiets ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks geplant. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk" fest. Die Vorhabenplanung sieht Folgendes vor: Das eingeschossige Gebäude dient der Erzeugung von Nahwärme. Über ein unterirdisches Leitungssystem werden alle Häuser des Plangebietes angebunden und mit Nahwärme versorgt. Ein entsprechender Anschlusszwang wird privatrechtlich mit dem Verkauf der Grundstücke sichergestellt. Es wird angestrebt, dass alle Häuser den KfW-55-Effizienzhausstandard erreichen.

C7 Entwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll versickert werden. Die sonstige Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem mit Kanälen

für das Schmutzwasser und für das Niederschlagswasser. Die für die Entsorgung notwendigen Kanalanlagen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt. Bei der Herstellung der öffentlichen Kanalanlagen sind die Ausbaustandards des Umweltbetriebs Bremen und von Hansewasser für öffentliche Kanalanlagen der Hansestadt Bremen einzuhalten. Hierzu erfolgt eine vertragliche Sicherung. Der vorhandene Schmutzwasserkanal südlich des Plangebiets ist hydraulisch ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutzwasser aus der neuen Erschließung aufzunehmen. Nähere Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

Zur Reduzierung des anfallenden Regenwassers enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass Flachdächer von Hauptgebäuden mindestens zu 80 % zu begrünen sind. Ausgenommen von der Begrünung sind Flächen für die Errichtung von Klima- und Lüftungsanlagen sowie geneigte Dächer mit mehr als 10° Dachneigung.

C8 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Die Lärmkartierung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets durch Verkehrslärm verursachte Außenlärmwerte tagsüber von über 40 - 45 dB(A) dar. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) eingehalten. Lediglich unmittelbar an der südlichen Baugrenze des Plangebietes entlang der Straße Auf dem Hohen Ufer werden tagsüber Außenlärmwerte von über 55 bis zu 60 dB(A) erreicht, so dass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Nachts stellt sich die Situation so dar, dass der größte Teil des Planbereiches mit einem geringen Lärmpegel von bis zu 35 dB(A) belastet sind. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete (nachts 45/40 dB(A)) eingehalten. Höhere Belastungen bestehen auch hier für die südliche Baugrenze entlang der Straße Auf dem Hohen Ufer im WA 2. So ist dort nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von über 50 - 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Im Bebauungsplan sind die Außenlärmwerte aus der oben genannten Lärmkartierung unterhalb und oberhalb der 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) gekennzeichnet.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan hat im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen, so dass hieraus ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen abgeleitet werden können.

Elektromagnetische Immissionen

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks fest. Bei dem Betrieb ist darauf zu achten, dass gemäß der "Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben" der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz" vom 12.05.2016, die Belastung mit nieder-

frequenten magnetischen Feldern in Daueraufenthaltsbereichen, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, grundsätzlich minimiert und eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von 0,3 μT nicht überschritten werden soll.

C9 Altlasten

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädliche Bodenverunreinigungen vor.

C10 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

C11 Archäologische Bodenfundstellen

Im Plangebiet ist ein Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen möglich. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

C12 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt – zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die oben genannten Belange sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzu beziehen. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 107 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben o.g. relevanten Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und abgewogen worden. Dies beinhaltet die Erstellung eines Grünordnungsplans und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu Lebensstätten von Fledermäusen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil Sankt Magnus und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das Plangebiet ist in allen Richtungen von Wohnbebauung umgeben, so dass es aufgrund dieser umgebenden Bebauung nur sehr geringe Funktionen für das Landschaftsbild hat. Eine Erholungsfunktion hat das Gebiet nicht, da es auch nicht öffentlich zugänglich ist. Es ist durch Ruderalflur geprägt, so dass das Gebiet nur geringe Funktionen für Natur und Landschaft hat. Auswirkun-

gen auf das Lokalklima durch die Entwicklung eines Wohngebietes sind in einem nur unerheblichen Umfang zu erwarten.

In dem rd. 1,4 ha großen Plangebiet bestehen ein großkroniger Baumbestand sowie kleinerer Gehölzgruppen, die sich größtenteils aus Linden und Buchen zusammensetzen. Der Baumbestand ist an den Rändern zu verorten und kann daher in Teilen erhalten werden. Der größte Teil der Altbäume wird zur Erhaltung festgesetzt. Mit der Anpflanzung von mindestens zehn Laubbäumen im Plangebiet sowie drei Obstbäumen im westlichen Grünzug außerhalb des Plangebiets erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes, die auch der Fauna zugutekommt. Weitere Regelungen zur Anpflanzung der Bäume werden im Durchführungsvertrag getroffen.

In Bezug auf den Artenschutz erfolgte zwischen Mai und September 2018 durch das Büro Ökologis GmbH eine sechsmalige Detektorkontrolle zur Erfassung aus- und einfliegender Fledermäuse zzgl. Sichtkontrollen. Dabei wurde festgestellt, dass das Bestandsgebäude einschließlich der noch bestehenden Einzelgehölze bzw. Bäume eine erkennbare Bedeutung als Lebensraum für Quartierfledermäuse hat, die gemäß BNatSchG einen strengen Schutz genießen oder eine europäische Relevanz haben (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie). Die Fällung der betroffenen Kastanien und der Abriss von Gebäuden stellt damit ein Konflikt in Bezug auf den Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dar, da Lebensstätten zerstört werden.

Bauliche Maßnahmen sind daher nur dann möglich, wenn keine Wochenstuben- oder Winterquartiersphase vorliegt. Das Zeitfenster dazu liegt zwischen Mitte September bis Mitte Oktober sowie von Mitte März bis Mitte April eines jeden Jahres.

Der Verlust der Lebensstätten kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kompensiert werden. So sind im Vorfeld der Fällungen bzw. Gebäudeabriss acht Fledermauskästen an günstigen Standorten im nahen Umfeld zu installieren. Nähere Regelungen zur Umsetzung hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

Für den Abriss der Gebäude und die Fällung der Quartierbäume ist eine Genehmigung der Naturschutzbehörde erforderlich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erfolgen in geringem Maß durch Schallimmissionen (vgl. Kap. C9 "Immissionsschutz"). Im Plangebiet können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Im Hinblick auf das Nebeneinander von Blockheizkraftwerk und Wohnbebauung stellt der Durchführungsvertrag, ggf. auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Verträglichkeit sicher.

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht in relevantem Umfang betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

E Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Genderprüfung

Das Vorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden soll für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an alle Geschlechter.

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen,

.....
Amtsleiter

Für Entwurf und Aufstellung:
BPW baumgart+partner

Bremen,

.....
Büroinhaber

Anlage: Städtebauliche Konzeption (informativ)

Anlage zur Begründung des VEP 107: Städtebauliche Konzeption
(informativ, Verfasser: Atelier Schreckenberg Planungsgesellschaft mbH)



Grünordnungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107

„An Rauchs Gut“ – E 1023

Bremen-Burglesum, Ortsteil Sankt Magnus



Auftraggeber: An Rauchs Gut Projektgesellschaft mbH
Gerhardt-Rohlfs-Str. 62B
28757 Bremen

Aufgestellt: Bremen, den 02.11.2018

Planverfasser: ASP
Atelier Schreckenberg Planungsgesellschaft mbH
Contrescarpe 46
28195 Bremen

1 Einleitung

Die Firma M Projekt GmbH & Co.KG beabsichtigt die Erschließung eines Baugebietes in Bremen St. Magnus zwischen der Straße ‚An Rauchs Gut‘ und ‚Auf dem Hohen Ufer‘.

Für die betreffenden Flurstücke 648/1 und 649/1 gilt der rechtskräftige B-Plan 361, Blatt B aus 1974. Die darin festgesetzten Baufelder orientieren sich an der zwischenzeitlich aufgegebenen Planung der Hauptverkehrsstraße Werderlandtrasse westlich des Plangebietes.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, der Sicherung von Freiflächen und der Berücksichtigung des Baumbestandes wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit zu sichernden Grünfunktionen / besonderer Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorgaben dar (Grünschraffung). Die bedeutet, dass bei der baulichen Entwicklung des Plangebiets die vorhandenen Grünfunktionen berücksichtigt werden sollen.

Die Belange des Naturschutzes und die Anforderungen an die Gestaltung der Freiräume werden im Grünordnungsplan geregelt und dann rechtsverbindlich in die Festsetzungen des B-Plans übernommen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufgestellt wird, findet keine Anwendung der Eingriffsregelung zur Kompensation der Eingriffe statt.

Gemäß Landschaftsprogramm Bremen gibt es für das Untersuchungsgebiet folgende Aussagen: Der Ortsteil Grohn/St. Magnus weist im Kern einen kleinstädtischen Charakter auf (Fachbeitrag Landschafts- und Freiraumerleben), insgesamt wird der Bereich als das Landschaftsbild positiv prägend beschrieben (Karte Gesamtbewertung).








Innerhalb des Baugebietes gibt es keine Natura 2000-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Es werden auch keine flächenhaften Entwicklungsmaßnahmen aufgeführt (Biotopverbundplanung Bremen, Handke & Tesch, Stand August 2009).



Abb. 1 Ausschnitt LAPRO, Plan 1, Ziele und Maßnahmenkonzept

Bereiche allgemeiner Bedeutung

Dargestellt sind die geplanten Nutzungen gem. Flächennutzungsplan 2015. Es gelten die Ziele für den Siedlungsraum bzw. die Landschaftsräume gemäß Kapitel 4.4.

	Zentrumsbebauung, Gemeinbedarf, Sonderbaufläche mit gewerblichem Schwerpunkt
	Block- u. Blockrandbebauung (Wohn- und Mischgebiete)
	Zeilen- u. Hochhausbebauung (Wohn- und Mischgebiete)
	Einzel- und Reihenhausbebauung (Wohn- und Mischgebiete)
	Industrie-, Gewerbe-, Hafen- und Verkehrsfläche
	Freifläche
	Gewässer

Siedlungsbereiche mit besonderen Freiraumfunktionen






	Kulturhistorisch wertvolle Siedlungsgebiete (Grün-/Freiraumstrukturen alter Siedlungskerne und Hofstellen)
	Besondere Freiraumfunktionen im Siedlungsbereich (Ortsbild, Biotopvernetzung, Stadtklima im inneren Grünring/Alleenring) mit Nummer (gem. Anhang B, Tabelle 3)
	Wertvolle Altbäumebestände
	Erhalt / Ausgleich besonderer Freiraumfunktionen (s. Karten A bis F) bei der Entwicklung neuer Wohn-, Misch- und Sondergebiete
	Erhalt / Ausgleich besonderer Freiraumfunktionen (s. Karten A bis F) bei der Entwicklung von Gewerbe-, Industrie-, Hafen- und Versorgungsgebieten

Abb. 2 Ausschnitt Legende Plan 1 Ziele und Maßnahmenkonzept

2 Erfassung Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil Sankt Magnus und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Der Untersuchungsraum ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Derzeit werden die Grundstücksflächen durch eine nicht mehr genutzte Hofstelle mit angrenzenden Weideflächen genutzt. Da ein Zugang für die Allgemeinheit nicht möglich ist, hat das Gebiet keine Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Jacobs Universität und der Parkanlage Woldes Wiese. Nördlich angrenzend verläuft die Straße ‚An Rauchs Gut‘ und südlich die Straße ‚Auf dem hohen Ufer‘. Im Westen verläuft ein öffentlicher Grünzug mit einer Durchwegung. Die Länge des Erschließungsgebietes in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 240 m bei einer Höhendifferenz von 7,50m. In Ost-West-Richtung beträgt die Breite ca. 64 m. Innerhalb der Flur 358 umfasst das Plangebiet die Flurstücke 649/1, 648/1 (beide im Besitz der M-Projekt GmbH & Co.KG) und einen Teilbereich aus dem Flurstück 604/5 (öffentlich). Die Gesamtgröße beträgt ca. 1,3 ha. Auf dem nördlichen Flurstück 649/1 befindet sich ein Grundstück mit Einfamilienhaus. Dieser Bereich bleibt von der geplanten Erschließung unberührt, im weiteren Verfahren wird eine Flurstücksteilung durchgeführt (siehe B-Plan: WA 3).

Mittig im Plangebiet liegt eine aufgegebene Hofstelle, bestehend aus Wohnhaus mit diversen Nebengebäuden in zum Teil baufälligem Zustand. Der Hof wird über eine unbefestigte Zufahrt im Norden und eine asphaltierte Zufahrt im Süden erschlossen. Ober- und unterhalb des Hofes gibt es neben einem alten Wohngarten mit umlaufenden Sträuchern und Wildwuchs, große brachliegende Freiflächen.

Umlaufend an den Flurstücksgrenzen befindet sich ein prägender Baumbestand, der in erster Linie aus Buchen, Kastanien, Eichen und Linden besteht. Innerhalb der Fläche gibt es nur einzelne Bäume. Zur Straße ‚Auf dem Hohen Ufer‘ stehen Linden auf dem öffentlichen Grünstreifen.



Abb. 3 Luftbild

3 Beeinträchtigungen

3.1 Boden

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit Reihen- und Einfamilienhäusern entsprechende Dichte erreicht, die ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 liegt im zulässigen Rahmen der möglichen Nutzungsintensität.

Insgesamt werden ca. 7.200 qm Boden versiegelt (Wohnbebauung, Garagen, Straßen, Wege, Terrassen und BHKW).

3.2 Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen wird über Fallrohre und Straßenabläufe dem öffentlichen Entwässerungskanal in der Straße ‚Auf dem Hohen Ufer‘ zugeführt und somit nicht vor Ort versickert. Flächen für die Hauszuwegungen und Terrassen entwässern jedoch in den Seitenraum und versickern durch den belebten Oberboden. Auf einigen Flächen (Einfamilienhäuser, Garagen und Carports) werden die Dächer mit extensiver Begrünung versehen, dadurch reduziert sich das abzuleitende Wasser bzw. wird eine Entlastung für das Kanalsystem geschaffen.

3.3 Klima

In seinem derzeitigen Zustand haben die Grünflächen im Planbereich grundsätzlich, aus klimatischer Sicht betrachtet, eine entlastende Funktion innerhalb des Siedlungsbereiches. Das Ausmaß der nächtlichen Abkühlungsrate einer unversiegelten bewachsenen Fläche ist im Vergleich mit einer bebauten Fläche deutlich größer und somit produktiv im Hinblick auf die Kaltluftentstehung. Lokal gebildete Kaltluft kann sich durch eine nächtliche Abkühlung im Sommer positiv auf Siedlungsflächen auswirken und hat somit eine Bedeutung für die Versorgung von Frischluft.

Aufgrund der geringen Größe des Erschließungsgebietes ist grundsätzlich nicht von einer Beeinträchtigung des Klimas auszugehen. Die geplante Dachbegrünung in Teilbereichen wird sich positiv auf das Klima auswirken.

3.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen von kleinteiliger Wohnbebauung umgeben. Die überwiegende vorliegende Gebäudetypologie besteht aus Einzel- und Reihenhäusern. Die aufgegebene Hofstelle wird drei Einzelhäusern und neun Reihenhäusern weichen. Der umgebende Gehölzbestand wird gemäß Abstimmung mit SUBV, Abteilung Naturschutz weitgehend erhalten.

3.5 Arten und Lebensgemeinschaften

3.5.1 Baumfällungen

Das Sachverständigenbüro Steenken hat im Februar 2018 ein Gutachten über den Baumbestand im Erschließungsgebiet erstellt. Von den 42 untersuchten Bäumen waren 3 Bäume nicht mehr vorhanden. 9 Stück wurden wegen mangelnder Verkehrssicherheit zur Fällung empfohlen, dies ist in der Zwischenzeit durchgeführt worden. Die Eiche Nr. 26 (= Nr. 51 Aufmaß Verm.büro Borstel und Horst) auf dem **öffentlichen Flurstück 604/5** wurde ebenfalls zur Fällung empfohlen, das ASV wird den Baum allerdings erhalten. Für die Buche Nr. 14 (= Nr. 42 Aufmaß Verm.büro Borstel und Horst) rät das Büro Steenken zu einer Sicherheitsvergütung. Grundsätzlich sollten alle erhaltenswerten Bäume im Kronenbereich auf Grundlage der anerkannten Regeln der Technik ausgelichtet werden. Besonders an der West- und Nordgrenze sollten die ausladenden, ausbruchgefährdeten Äste einem Pflegeschnitt zur öffentlichen und privaten Seite unterzogen werden.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, der Grünordnung, dem Baumschutz und dem UBB wurden weitere Bäume zur Fällung freigegeben. Dabei handelt es sich um 6 Kastanien (Nr. 19-23, 26 Aufmaß Verm.büro Borstel und Horst) und ein Ahorn (Nr. 34). Die Bäume stehen an der Westgrenze und verfügen über eine eingeschränkte Vitalität. Außerdem sollen 5 Linden mit Kronenschnitt gefällt werden, ihre Erhaltung ist aus ökologischer Sicht nicht zwingend erforderlich. Im geplanten südlichen Zufahrtsbereich muss eine Linde im öffentlichen Grünstreifen an der Straße ‚Auf dem hohen Ufer‘ und ein Ahorn an der westlichen Grenze zum öffentlichen Grünzug gefällt werden.

Im Oktober 2018 wurde ein zweites Gutachten vom Sachverständigenbüro Steenken erstellt, das die Fällung der Kastanie Nr. 19 aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit empfiehlt.

Insgesamt werden zur Umsetzung der Maßnahme 2 Bäume auf öffentlichem Grund und 12 Bäume innerhalb des Erschließungsgebietes gefällt.

Im Zuge der Baufeldfreimachung müssen ebenfalls zwei Hecken an der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 649/1 auf einer Länge von ca. 30m und an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 648/1 auf einer Länge von ca. 45m gerodet werden. Der Erhalt ist aus baulichen Gründen nicht möglich. Desweiteren werden Sträucher und Wildwuchs im Bereich des ehemaligen Gartens gerodet (Robinien, Wildrosen, Knöterich, Schneebere, Schlehe etc), die Fläche beträgt ca. 700 m².

3.5.2 Artenschutz

Das Artenschutzrechtliche Gutachten von Ökologis vom 10.09.2018 kommt zu dem Schluss, dass durch den Abriss der Gebäude und die Fällung von Bäumen ein Konflikt in Bezug auf den Artenschutz (Fledermäuse) entsteht. Da ein Erhalt des Bestandes aber dem Bauvorhaben entgegen steht, müssen alternative Maßnahmen zur Verhinderung des Konfliktes realisiert werden.

4 Maßnahmen / Anpflanzungen

4.1 Schutz des Baumbestands

Während der Bautätigkeiten dürfen keine Bodenauf- und abtragungen, Materiallagerungen, Bodenverdichtungen, Baudurchführungsarbeiten sowie sonstige schädigende Maßnahmen im Bereich der Baumstämme, Wurzeln oder Baumkronen stattfinden.

Nach Übergabe der Grundstücke an die neuen Eigentümer sind rechtsverbindlich der Erhalt und eine fachkundige Pflege der geschützten Bäume sicherzustellen.

4.2 Baumpflanzungen

Auf privaten Grundstücken, im südlichen Wendehammer und im öffentlichen Grünzug werden kleinkronige Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm gepflanzt.

Gemäß Abstimmung mit SUBV Ref 30 und UBB Unterhaltung werden in den Vorgärten neun Schneefelsenbirnen (*Amelanchier arborea* ‚Robin Hill‘), in der Pflanzinsel des südlichen Wendehammers eine Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Frans Fontaine‘) und in der öffentlichen Grünanlage drei Obstbäume gepflanzt. Die öffentliche Baumscheibe im Wendehammer wird mit mindestens 12m³ nicht-überbaubarem Substrat (Pflanzengrubenbauweise 1 gem. FLL Richtlinie) hergestellt.

Die im Erschließungsgebiet anzupflanzenden Bäume dienen der Schaffung eines homogenen Ortsbildes. Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

4.3 Strauchpflanzungen und Begrünung / Zäune

Die Grundstücke der Einfamilienhäuser 1 bis 3 und die Reihenhäuser 3 und 5 sollen zur öffentlichen Grünfläche eine Abpflanzung erhalten. Auf beiden Seiten der Grenze gibt es einen alten Baumbestand, der aufgrund der Durchwurzelung nicht durchgängig unterpflanzt werden kann. Der auf ganzer Länge zu setzende Zaun wird dabei partiell mit Schlingpflanzen begrünt oder dort, wo eine Unterpflanzung möglich ist, mit Sträuchern abgeschirmt.

Dort, wo die Pflanzung einer Strauchhecke möglich ist, sind folgende Arten zu verwenden:

Amelanchier lamarckii – Felsenbirne

Cornus sanguinea ‚Winter Beauty‘ – Roter Hartriegel

Rhododendron ‚Cunningham’s White‘ – großblumiger Rhododendron

Sambucus nigra – Holunder

Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Der Zaun, der eine Höhe von max. 1,20m haben darf, wird mit immergrünem Geißblatt (*Lonicera henryi*) eingrünt. Tore als Verbindungsmöglichkeiten von den Privatgärten sind nur zu den Dungwegen, nicht aber in die öffentlichen Grünanlage zulässig.

Die Sträucher und Schling- oder Kletterpflanzen sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

4.4 Heckenpflanzungen

Die Baumpflanzungen werden durch die Anpflanzung von Hecken auf privaten Grund ergänzt. Durch die einheitliche Auswahl der Pflanzenart entsteht ein homogenes Ortsbild.

Aufgrund des relativ hohen Gefälles im südlichen Bereich des Erschließungsgebietes wird es notwendig sein, die Grundstücke Richtung Süden mit Betonwinkelstützen abzufangen. Diese sind grundsätzlich innen zu stellen und dann nach außen mit den vorgesehenen Hecken einzugrünen.

Einheitlich für das gesamte Baugebiet soll folgende Heckenpflanze verwendet werden:

Hainbuche – *Carpinus betulus* in einer Höhe von 100-125cm

Die Gesamtlänge aller Buchenhecken wird ca. 650m betragen, sie sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

4.5 Grünflächen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße

Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße wird es fünf Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 45 m² geben. Gemeinsam mit SUBV und UBB wurde eine Bepflanzung mit unterschiedlichen Sorten von Potentillen vereinbart. Die Bepflanzung soll mit einem Abstand von ca. 30 cm zum Bord gesetzt werden, um ein Einwachsen in den Verkehrsraum zu unterbinden.

4.6 Dachbegrünung

Im Erschließungsgebiet werden drei Einfamilienhäuser, 7 Carports und 29 Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Diese Form der Bedachung bietet diverse Vorteile in Bezug auf Wasserhaltung, Kleinklima, Schallschutz und vielfältige Lebensräume. Die Auswahl der Pflanzengemeinschaft wird im weiteren Verfahren abgestimmt, die Gesamtfläche beträgt ca. 1.000 m².

4.7 Maßnahmen Artenschutz

Die Bäume und Gebäude dürfen nicht in der Wochenstuben- und Winterquartierphase abgerissen werden. Unproblematisch wäre ein Zeitfenster von Anfang September bis Mitte Oktober. Im Oktober ist ebenfalls die Fällung der oben angegebenen Bäume möglich.

Als vorgezogene Maßnahme sind gem. Angabe des Artenschutzrechtlichen Gutachtens von Ökologis Fledermauskästen in ausreichender Zahl und an günstigen Standorten im nahen Umfeld zu installieren.

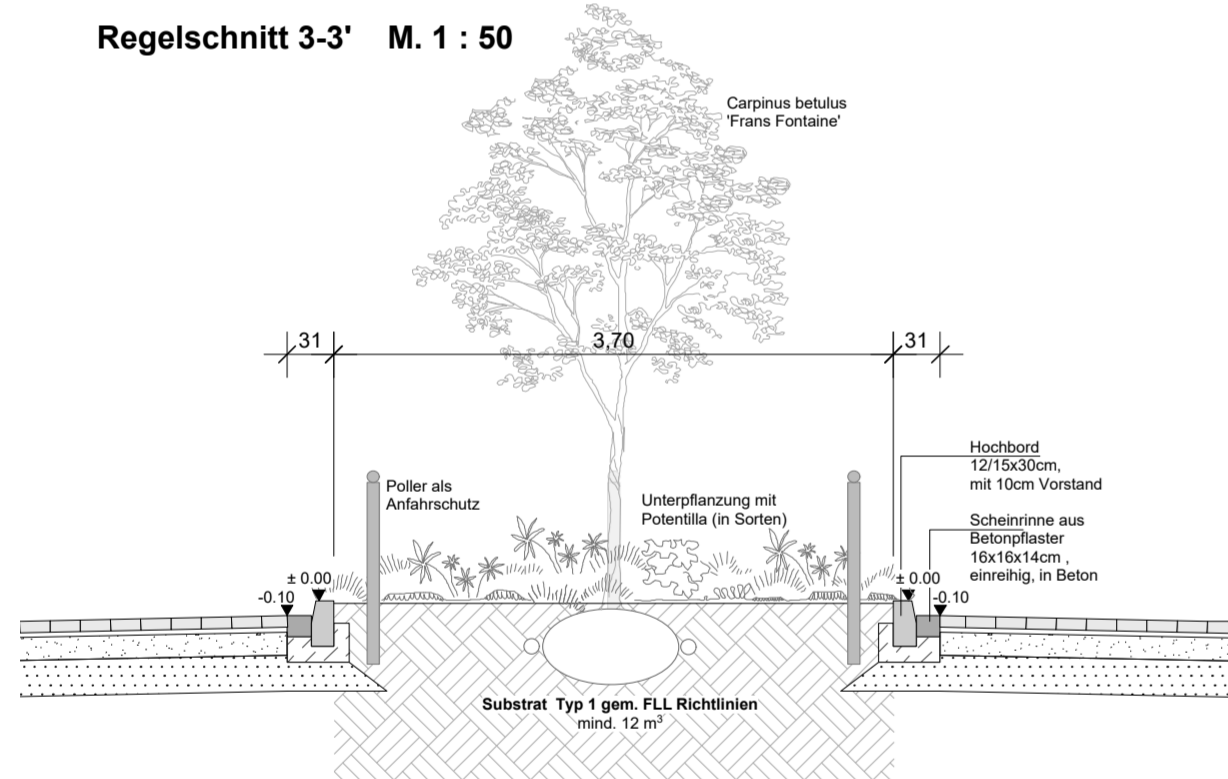
Bremen, den 02.11.2018

ASP, Atelier Schreckenberg

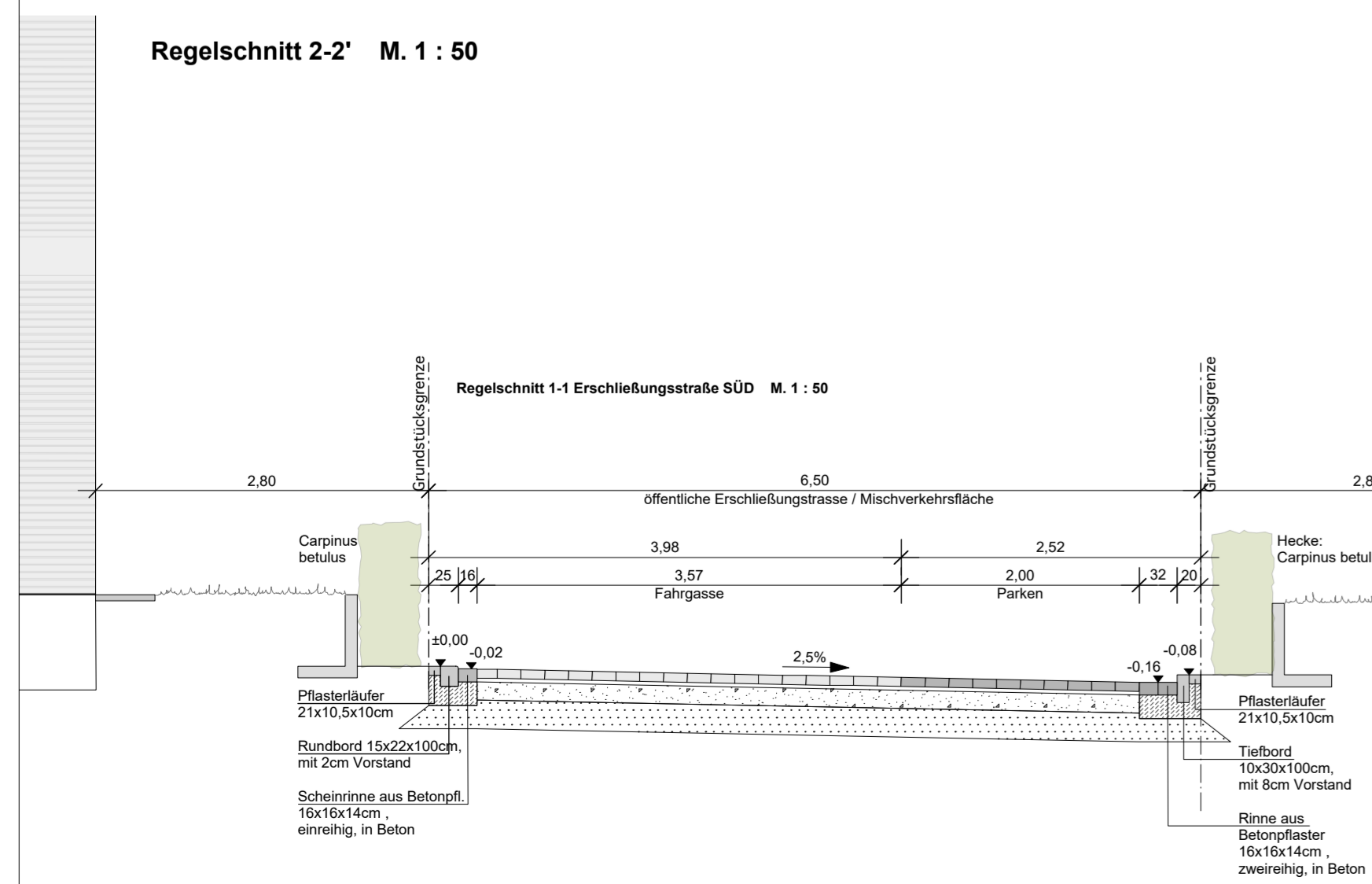
Luftbild Plangebiet Bestand - ohne Maßstab



Regelschnitt 3-3' M. 1 : 50



Regelschnitt 2-2' M. 1 : 50



Baum auf privaten Grundstücken: Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Schnee-Felsenbirne (Bäume 1-4 und 6-10), Stammumfang 18-20cm, kleinkroniger Baum, Höhe 5-10m, Breite 3-5m, weiße Blüten, duftend, April, Laub sommergrün, kräftige Herbstfärbung gelb, orange bis rot, frosthart, windfest, stadtklimafest



öffentlicher Baum Wendehammer Süd Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Hainbuche (Baum 5), Stammumfang 18-20cm, kleiner Baum mit schmal-pyramidalen Krone, Höhe 10-15m, Breite 4-5m, sommergrün, Herbstfärbung orangerot



öffentlicher Grünzug: Obstbäume gem. Abstimmung mit UBB
(Bäume 11-13)
Apfel, Birne und Pflaume



Hecken: Carpinus betulus
Hainbuche
Heckpflanzungen gut schnittverträglich
Blätter sommergrün,
im Herbst leuchtend gelb

Abpflanzung auf privaten Grundstücken zum öffentlichen Grünzug



Amelanchier lamarckii
Felsenbirne
Strauch,
Höhe 4-6m,
weiße Blüten, April
Laub sommergrün, Herbstfärbung leuchtend
gelb orange rot,
allgemein anspruchslos, frosthart



Cornus sanguinea 'Winter Beauty'
Roter Hartriegel
Strauch,
Höhe 4-6m,
weiße Blüten, Mai/Juni, Früchte schwarz
Laub sommergrün,
Herbstfärbung leuchtendweinrot,
1-jährige Triebe leuchtend rötlich,
im Winter orange-gelb
frosthart, stadtklimafest



Rhododendron 'Cunningham's White'
Rhododendron
Strauch,
Höhe 3-4m, Breite 4-4.5m
weiße Blüten mit gelber Zeichnung, Mai/Juni,
Laub immergrün,
winterfest, robust



Sambucus nigra
Holunder
Großstrauch,
Höhe 3-7m, Breite 3-5m
weiße Blüten mit gelber Zeichnung, Juni/Juli,
Laub sommergrün,
Früchte schwarz glänzend, sehr nährstoffhaltig
frosthart, stadtklimafest



Viburnum opulus
Gewöhnlicher Schneeball,
Großstrauch,
Höhe 4m, Breite 3-4m
weiße Blüten mit gelber Zeichnung, Mai/Juni,
Laub sommergrün,
Herbstfärbung weinrot bis orangerot,
Früchte leuchtend rot, hoher Zierwert
frosthart, windfest, feuchtigkeitsliebend



Beranking Zäune: Lonicera henryi
Immergrünes Geißblatt,
Schlingstrauch,
Höhe 4-6m,
Blüten gelblich bis rötlich, Juni/Juli,
Laub immergrün,
kugelige schwarze Beeren
ausreichend frosthart, stadtklimaverträglich

LEGENDE

- extensive Dachbegrünung auf EFH 1-3 und auf Garagen und Carports
- Bäume geplant, 13 Stk, Stk 18-20cm
Prunus padus 'Tiefurt', 9 Stk
Carp. betulus 'Frans Fontaine', 1 Stk
Obstbäume, 3 Stk
- Baum Bestand
- Baum wird gefällt
- Hecken, privat
Hainbuche - Carpinus betulus
ca. 650m
- Begrünung Zaun mit immergrünen Kletterpflanzen, privat
- Strauchpflanzung als Sichtschutz, privat
(Hartriegel, Schneeball, Holunder)
- vorh. Wildwuchs im öff. Grünzug, schematisch Darstellung
- Zaun, privat, entlang Grenze zur öff. Grünanlage, Tore nur am Dungweg (keine Verbrünnung zur Grünanlage) oder zur Straße 'Auf dem Hohen Ufer'
- Grünflächen, öffentlich



extensive Dachbegrünung
auf EFH 1-3, Carports RH 1,
Carport II und
Garagenhöfe II, III und IV



Pflanzinsel Straße: Potentilla 'Manchu' - Fünffingerstrauch
kleiner Strauch,
40 - 50cm,
sommergrün,
weiß blühend,
Juni - Oktober



Potentilla 'Red Ace' - Fünffingerstrauch
kleiner Strauch,
50 - 65cm,
sommergrün,
rotorange blühend,
Juni - Oktober

Index	Änderung/Revision	Datum	Gez

Proj.	Phase	Ersteller	Planist	PlanArt	Freigebl.	Index	Status
17_479	LP5	asp	lp	Anlage Grünordnungsplan			

ASP Stadtplanner · Landschaftsarchitekten
Atelier Schreckenberg
 Planungsgesellschaft mbH
 28195 Bremen Fon 0421/369120
 Contrescarpe 46 Fax 0421/3691236

17.479 Erschließung An Rauchs Gut E 1023

PLAN-NR. GOP-01	Anlage Grünordnungsplan - Pflanzenauswahl und -standorte	MASSTAB: 1 : 500
--------------------	---	---------------------

Stand 02.11.2018

Städtebaulicher Entwurf:
 philipp reimerer, architekt bda
 Gerhard Rohlf's Str.62b
 D-28757 Bremen

AnRauchsGut
 PROJEKTGESELLSCHAFT
 An Rauchs Gut Projektgesellschaft
 mbH
 Gerhard-Rohlf's-Str. 62B
 28757 Bremen

Projektnummer: 17.479 Erschließung An Rauchs Gut
 Datum: 17.09.2018
 Gezeichnet: MS/Sp
 Blattnummer:
 Maßstab:

Einwohnerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB am 8. Mai 2018

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107 „An Rauchs Gut“

Es ist beabsichtigt, für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen An Rauchs Gut, Auf dem Hohen Ufer und östlich Finkenschlag den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung von 41 Einfamilienhäusern aufzustellen.

Begrüßung:

Anwesende (9 Einwohner)

Ortsamt Burglesum:

Herr Florian Boehlke, Ortsamtsleiter

Frau Sabine Tietjen, Protokoll

Herr Koch, Stadtplanung Bauamt Bremen-Nord

Herr Lemke, BPW baumgart+partner

Vertreter des Eigentümers:

Herr Mosel, M Projekt GmbH & Co. KG

Herr Crome, Crome GVW GbR

Herr Boehlke eröffnet die Sitzung um 18:30 Uhr und erläutert das Verfahren.

Zu der Versammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse eingeladen.

Zweck der heutigen Zusammenkunft ist, die Bürgerinnen und Bürger über das Planvorhaben zu informieren und der Verwaltung zu ermöglichen, die Wünsche und Anregungen des Bürgers 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.

Herr Koch erläutert, dass die Festsetzungen des zurzeit gültigen Bebauungsplanes 361 im Jahr 1974 getroffen wurden. Inzwischen sind diese Planungen veraltet. Die jetzt geplante Bebauung entspricht nicht dem alten Planungsentwurf. Der Eigentümer des Grundstückes ist

der Vorhabenträger. Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 ist am 19.04.2018 in der Baudeputation erfolgt. Herr Lemke stellt das Verfahren mittels Power-Point-Präsentation vor (s. Anlage 1).

Nachfragen der Anwesenden Bürgerinnen und Bürger:

Herr A stellt fest, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die einzuhaltende Frist für die Bebauung ein wesentlicher Bestandteil ist. Er möchte wissen, wann diese terminiert ist und warum kein normales Bebauungsplanverfahren gewählt wurde.

Herr Koch teilt mit, dass dieses Verfahren den Vorteil für die Stadtgemeinde Bremen bietet, das dem Eigentümer die Kosten des Verfahrens und erforderlicher Gutachten übertragen werden. Zudem kann die Gemeinde das Planungsrecht zurücknehmen, wenn der Investor nicht baut. Die Fristen zur Realisierung des Projektes werden am Ende des Verfahrens im Durchführungsvertrag festgelegt.

Herr Lemke ergänzt, dass bei einem beschleunigten Verfahren die gleichen Schritte durchgeführt werden müssen wie in einem normalen Bebauungsplanverfahren. Als Innenentwicklungsanreiz werden Verfahrenserleichterungen geboten. Es erfolgt keine Umweltprüfung, aber die Umweltbelange werden berücksichtigt. Die Durchführung des Verfahrens durch externe Büros entlastet die Verwaltung.

Herr B möchte wissen, wie der ursprüngliche Bebauungsplan ausgesehen hat. Herr Lemke erläutert die Festsetzungen: WA, 2 Vollgeschosse, da könnte nach jetzigen Recht mit zwei Vollgeschossen und zwei Staffelgeschossen ein massives Mehrfamilienhaus gebaut werden. Dies ist jedoch kein städtebauliches Ziel für St. Magnus.

Herr A fragt, wo der heutige Vortrag veröffentlicht wird.

Herr Boehlke verweist auf die Internetseite des Ortsamtes, auf der die heutige Präsentation veröffentlicht wird.

Herr A möchte wissen, wann die 4-Wochen-Frist zur Planauslegung beginnt. Herr Lemke antwortet, dass es noch nicht soweit ist, es gibt noch keinen Termin. Vor der Auslegung erfolgt ein Beschluss der Baudeputation.

Herr A möchte die Bilder mit den Hausansichten nochmals sehen.

Herr Mosel erklärt, dass es sich lediglich um Visualisierungsbeispiele handelt und nicht um die tatsächlichen Ansichten.

Herr C, Sprecher der Eigentümergemeinschaft Chaukenhügel 10 fragt, ob eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein wird. Dies wird von Herrn Lemke verneint. Eine weitere Frage ist, ob der Baustellenverkehr über die Straße An Rauchs Gut erfolgen wird. Herr Mosel präferiert die Straße Auf dem Hohen Ufer. Er kann aber nicht ausschließen, dass kleine Handwerksfahrzeuge auch über An Rauchs Gut fahren werden.

Frau D, Auf dem Hohen Ufer 111, fragt, ob die Erschließung durch die Mitte des neuen Baugebietes gehen wird? Herr Mosel erklärt, dass es grundsätzlich in der Mitte erfolgen wird,

da dort der Kanal gebaut wird. Frau Neumann fragt, ob auf ihrer Seite eine Hecke geplant ist, da zurzeit dort auch eine Hecke steht und ob diese erhalten bleibt. Herr Lemke erläutert, dass der Plan grüne Abgrenzungen zeigt. Es besteht eigentlich kein Interesse etwas wegzunehmen, allerdings ragt ihr Garten auf das Plangrundstück. Es wird ein Kompromiss in Aussicht gestellt.

Herr Hennig fragt nach der Müllsammelstelle. Herr Lemke teilt mit, dass an dieser die Mülltonnen am Abholtag abgestellt werden.

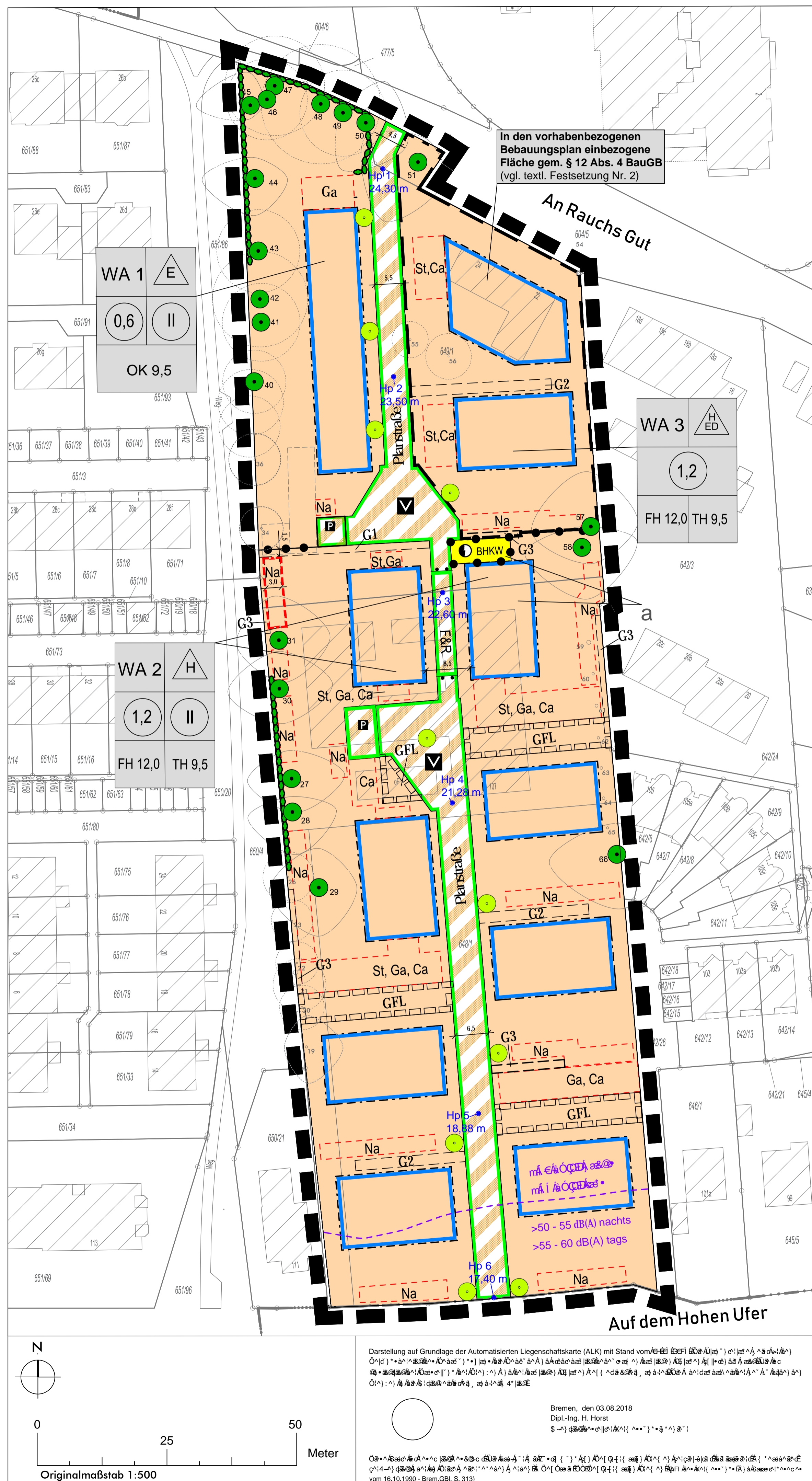
Herr Lemke schildert die nächsten Schritte (s. anliegende Präsentation) Die Auslegung wird in üblicher Form bekannt gegeben. Auch wird es eine öffentliche Beiratssitzung vor der Auslegung geben.

Herr Koch erklärt, dass weitere Anregungen an das Ortsamt und Bauamt Bremen-Nord gerichtet werden können. Das Bauamt Bremen-Nord steht auch gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Herr Boehlke beendet die Sitzung gegen 19:15 Uhr

Florian Boehlke
Ortsamtsleiter

Sabine Tietjen
Protokoll



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan
 In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene
 Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB
 (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit fortlaufender Nummer

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Örtliche Festsetzung: z.B. für 48 bis 60 Geschosse
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH 6,5 Tageslichtfaktor (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)
FH 9,5 Flächenfaktor (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)
OK 9,5 m Pflanzhöhe (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

ED Erdgeschossige Bauweise
E Erdgeschossige Bauweise
H Hochgeschossige Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze

XOÜSOPÜÜÖST ÖPÖPÖÖÜUÜPÖÖÜÜÖZÜY ÖÖSÖÖÜVQT WÖÖ

4-4 Verkehrsberuhigter Bereich
V Verkehrsberuhigter Bereich
P Parkfläche
F&R Freizeitanlage
Üd Uferbereich

ÖST ÖPÖPÖÖ ÜÄT ÖÜÜPÖPT ÖPÖZWT ÜÖPÖVWZÜZÜY ÜÜÖSÖÖÜPÖÖÜVQT WÖÖSÖPÖÖ

Üd Uferbereich
Ö Örtliche Festsetzung
Ö Örtliche Festsetzung
Ö Örtliche Festsetzung

ÖST ÖPÖPÖÖ ÜÄK ÖÜÜUÜÖPÖÖÜPÖÖSÖÖÖP

BHKW Blockheizkraftwerk mit max. einem Geschoss

SONSTIGE PLANZEICHEN

G1 Taster für den Bereich
G2 Taster für den Bereich
G3 Taster für den Bereich
GFL Taster für den Bereich
W Wasserentnahmestelle
Ö Örtliche Festsetzung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

P4 Pflanzhöhe
X X-Feld
dB(A) nachts
dB(A) tags
Ö Absperrposten
36 Bestandsbaum mit laufender Nummer

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Taster für den Bereich...
- Örtliche Festsetzung...
- Örtliche Festsetzung...
- Pflanzhöhe...
- Örtliche Festsetzung...
- Örtliche Festsetzung...
- Örtliche Festsetzung...
- Örtliche Festsetzung...
- Schallschutz

HINWEISE

Örtliche Festsetzung...

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107

Örtliche Festsetzung für den Bereich...

Bremen-Burglesum zwischen

- An Rauchs Gut
- Auf dem Hohen Ufer
- 4. Parkfläche

Bearbeitungsstand: 01.11.2018

Örtliche Festsetzung für den Bereich...

Bremen, den

Örtliche Festsetzung für den Bereich...

Bremen, den

Baumt Bremen-Nord
 Bremen, den
 Amtsleiter

Baumt Bremen-Nord
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung
 des Senats am

Beschlossen in der Sitzung der
 Umlandentwicklung am

Senator/in
 Direktor/in bei der
 Umlandentwicklung

Örtliche Festsetzung für den Bereich...

Planung: Koch
 Bearbeitet: Hrkalovi (BPW baumgart+partner)
 01.11.2018
 Verfahre: Puhlmann

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107