

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 02.05.2019**

**Vorhabenbezogener 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 und**
- **östlich Finkenschlag**

(Bearbeitungsstand: 05.04.2019)

- **Absehen von der erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

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 zugeführt werden. Das Wohngebäude soll als Bestand erhalten werden. Die aktuelle Planung sieht den Bau von Reihen- und Einzelhäusern vor.

B. Lösung

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

C. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen ist der Planentwurf insbesondere wie folgt geändert bzw. angepasst worden:

- Die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen für das WA 2 wurde von 9,5 m auf 7,5 m verringert mit der Ausnahme des straßenzugewandten Eckbereichs der beiden südlichen Reihenhäuser. Dort wird zur Betonung des Quartierseingangs eine maximale Traufhöhe von 10,5 m festgesetzt. Aus dem gleichen Grund wurde hier die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei ergänzt und die beiden Baugrenzen zur Planstraße hin um 50 cm verschoben.
- fünf Flächen für Stellplätze und Garagen an den Giebelseiten der Reihenendhäuser wurden vergrößert um mehr private Stellplatzflächen im Plangebiet errichten zu können.
- Die Position der sechs in den Vorgärten des WA2 anzupflanzenden Bäume hat sich, abgeleitet aus dem Grünordnungsplan, geändert. In der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wurde die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen um eine zulässige Abweichung des Standorts von 2,0 m ergänzt.
- Die südwestlich gelegene mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer sowie Leitungsträger wurde um ein Gehrecht (G1) zugunsten der Allgemeinheit ergänzt.
- Als Darstellung ohne Normencharakter wurden weitere vier Höhenpunkte zur eindeutigen Bestimmung der Höhenlage der Planstraße ergänzt.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 wurde der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen zwecks Eindeutigkeit neu definiert: Der jeweilige Ansatzpunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der angelegten Fahrbahnmitte des dem Baufeld nächstgelegenen Abschnittes der neu angelegten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei ungleichen Straßenhöhen innerhalb des vorgenannten Abschnitts ist der höchstgelegene Punkt maßgeblich.
- Als textliche Festsetzung Nr. 8 wurde neu aufgenommen, dass unterirdische Anlagenteile, die der Herstellung und der beiderseitigen Einfassung der Außenseiten des Straßenkörpers dienen und unterirdisch in die Anliegergrundstücke hineinragen, zulässig sind.

Die Änderungen sind in dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 107 (Bearbeitungsstand: 05.04.2019) enthalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen zuzustimmen.

Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen wurde die Begründung entsprechend überarbeitet und insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten modifiziert:

- Unter Kapitel C1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wurde die maximale Traufhöhe für das WA2 von 9,5 m auf 7,5 m herabgesetzt. Dies gilt nicht für die beiden südlichen Reihenhäuser zur straßenzugewandten Seite. Hier ist eine Traufhöhe von 10,5 m zulässig. Zudem wurde für diese beiden Reihenendhäuser die maximale Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht.
- Unter Kapitel C5 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen“ wurden die Standorte der festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen korrigiert.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 05.04.2019) enthält die vorgenannten Änderungen.

Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 107 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Die vorgenannten Änderungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher soll von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen werden.

Die Planänderungen wurden mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

D. Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

C1. Finanzielle Auswirkungen

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

C2. 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.

C3. Energetische Aspekte

Die geplante Neuentwicklung und Erschließung eines Wohngebiets eröffnet insbesondere die Möglichkeit zur Überprüfung von Lösungen zur energetischen Optimierung der Wärmeversorgung auf Quartiersebene. So ist für das Vorhabengebiet die Beheizung durch ein Blockheizkraftwerk mit Nahwärmenetz vorgesehen.

C4. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Sicherheitsaspekte betreffen insbesondere den öffentlichen Raum. Mit der Realisierung eines familienfreundlichen Wohngebietes mit verkehrsberuhigten Straßen (Spielstraßen) erfolgt eine Erhöhung der sozialen Kontrolle.

C5. Barrierefreiheit

Die geplante verkehrliche Erschließung des Plangebietes als ausgebaute Verkehrsfläche ermöglicht eine barrierefreie Erschließung der Einfamilienhäuser.

E. Abstimmung

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 16. November 2017 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des 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: 05.04.2019) abgesehen wird.

2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) beschließt den Bericht 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: 05.04.2019).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- **DATENSCHUTZ** Anlage 1 zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 (Bearbeitungsstand: 05.04.2019)
- Grünordnungsplan (Bearbeitungsstand: 21.03.2019)
- Erläuterung zum Grünordnungsplan
- vorhabenbezogener Bebauungsplan 107 (Bearbeitungsstand: 05.04.2019)

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

Vorhabenbezogener 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 und östlich Finkenschlag

(Bearbeitungsstand: 05.04.2019)

- **Absehen von der erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 (Bearbeitungsstand: 05.04.2019) und die entsprechende Begründung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19.04.2018 beschlossen, für das Plangebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 aufzustellen. Der Planaufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, die ihren ursprünglichen Nutzungszweck (landwirtschaftliche Hofstelle) verloren haben, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 ist am 08.05.2018 vom Ortsamt Burglesum eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Einwohnerversammlung sind die Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden.

Es wurden jeweils Fragen der Bürger*innen zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die vom Bebauungsplanentwurf berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Abstimmungsergebnisse sind in den ausgelegten Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 01.11.2018) eingeflossen.

5. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 06.12.2018 beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf 107 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Ortsamtes Burglesum sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Ein Planentwurf mit Begründung hat vom 07.01.2019 bis 07.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus 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.

7. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 8 dieses Berichtes wird verwiesen.

Entsprechend der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ ist die Planung mit der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie dem Gesundheitsamt Bremen abgestimmt worden.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

7.1 Der NABU Bremen hat mit Schreiben vom 17.12.2018 Folgendes mitgeteilt:

„vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen.

Wir möchten folgendes anmerken:

- Wie sieht der Ausgleich für die Baufeld-Rodung der Hecke (75lfm) und 700m²Gartensträucher aus?
- Welche alternativen Lösungen soll es für die Fledermäuse geben? Diese sind konkret zu bezeichnen, da Fledermäuse als besonders geschützte Arten das Potenzial zum Baustopp haben.
- Unter 4.2. sollen wieder einmal exotische Schnee-Felsenbirnen und nicht näher beschriebene Obstbäume (3) gepflanzt werden. Wir schlagen vor, den Exotik-Schrott zu lassen und lieber einheimische Straucharten anzupflanzen.
- Desgleichen unter 4.3.: Die dort beschriebene Felsenbirne ist die Kupfer-Felsenbirne aus Nordamerika mit entsprechend eingeschränktem Artenspektrum. Warum wird hier nicht die einheimische Felsenbirne genommen? Nur wegen des bunten Frühjahrslaubes? Am Schlimmsten ist jedoch der Rhododendron! Der sollte auf gar keinen Fall von staatlicher Seite auch noch gefördert werden.

Mensch, Ihr Chef ist doch ein GRÜNER Bausenator!?!

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m² dar. Formal betrachtet sind die Eingriffe in Natur und Landschaft daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu kompensieren, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig galten. Gleichwohl wurden im Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft entwickelt, die einen Ersatz nicht zu erhaltenen Hecken und Bäumen darstellen. So werden:

- 13 Bäume als Ausgleich für die Fällungen der nach Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume gepflanzt;
- entlang der westlich verlaufenden öffentlichen Grünfläche auf den privaten Grundstücken neue Sträucher gepflanzt;
- ergänzend zu den Baumpflanzungen Hainbuchenhecken an den Grundstücksgrenzen mit einer Gesamtlänge von ca. 650 m gepflanzt.

Für Fledermäuse sind als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld der Fällungen von Bäumen bzw. des Gebäudeabrisses acht Fledermauskästen im nahen Umfeld des Plangebietes aufgehängt worden.

Dem Hinweis zur Kupferfelsenbirne wird gefolgt. Im Grünordnungsplan wird eine einheimische Felsenbirne vorgesehen. Die Pflanzung von Rhododendron wird im Bebauungsplan nicht vorgegeben. Im Grünordnungsplan wurde der Rhododendron von der Pflanzenliste gestrichen. Die im Bebauungsplan (textliche Festsetzung Nr. 7.1) genannte Schneefelsenbirne wurde mit dem Ref. 30 "Grünordnung" des SUBV abgestimmt. Dieser Baum ist ein sehr schmaler Obstbaum, der daher sehr gut in die Vorgärten der Reihenhäuser passt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme teilweise zu folgen.

7.2 Das Ortsamt Burglesum hat mit Schreiben vom 30.10.2018 folgenden Beschluss des Beirates Burglesum vom 23.10.2018 mitgeteilt:

der Beirat Burglesum hat sich in seiner Sitzung am 23. Oktober 2018 mit der oben genannten Thematik befasst. Nachfolgend übersende ich Ihnen hierzu einen Beschluss mit der Bitte um Berücksichtigung und Umsetzung.

Beschluss (einstimmig):

Der Beirat begrüßt 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 Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu den einzelnen Punkten aus der Stellungnahme des Beirats vom 23.10.2018 wird wie folgt angemerkt:

- 1.) Der Breitbandausbau kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und an die entsprechend zuständigen Behörden weitergeleitet.
- 2.) Die Anzahl an Stellplätzen für das Plangebiet ist mit dem Amt für Straßen und Verkehr Bremen (ASV) abgestimmt worden. Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben aus dem Stellplatzortsgesetz Bremen. Die vom ASV geforderte Anzahl an Besucherstellplätze kann öffentlichen Raum angeordnet werden.
- 3.) Die Ausführungen zur Verbesserung der Spielplatzsituation werden zur Kenntnis genommen.
- 4.) Die Entsorgungsbetriebe werden darauf hingewiesen, dass der Klapppfahl zur Sperrung als Durchgangsstraße wieder hochgeklappt wird.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.

7.3 Das Ortsamt Burglesum hat mit Schreiben vom 04.02.2019 folgenden Beschluss des Beirates Burglesum vom 29.01.2019 mitgeteilt:

der Beirat Burglesum hat sich in seiner Sitzung am 29. Januar 2019 nochmals mit der oben genannten Thematik befasst und seine Stellungnahme vom 23.10.2018 mit dem folgenden Beschluss ergänzt. Ich bitte Sie um Berücksichtigung und Umsetzung im weiteren Verfahren.

Beschluss (11 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen):

Zu der bereits abgegebenen Stellungnahme des Beirates Burglesum als Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 vom 23.10.2018 fordert der Beirat ergänzend die Prüfung der Herstellung von weiteren Stellplätzen pro Wohneinheit und damit eine rechtlich mögliche Abweichung vom Stellplatzortsgesetz.

Eine Abweichung ist unter der Berücksichtigung besonderer Umstände möglich. Diese liegen nach Auffassung des Beirates vor, da das Plangebiet nicht in Zentrumsnähe liegt, sondern vielmehr in einer Randlage. Darüber hinaus richten sich die einzelnen Wohneinheiten an zumeist junge Familien.

Bereits an anderer Stelle, war erkennbar, dass diese Zielgruppe einen hohen Mobilitätsbedarf hat, der in dieser Lage mit dem vorhandenen ÖPNV nicht gedeckt werden kann und entsprechend von mehr als einem Pkw pro Wohneinheit ausgegangen werden muss. So herrscht zum Beispiel im Lesum Park aufgrund der geringen Anzahl von Pflichtstellplätzen schon jetzt ein Parkplatzmangel im

*öffentlichen Raum, obwohl die Baumaßnahmen zum Wohnungsbau noch nicht abgeschlossen sind. Daraus resultieren Beschwerden von Anwohner*innen über zugeparkte Flächen und eine Vielzahl von Parkverstößen, wie das Parken im Halteverbot etc.*

Ferner ist festzuhalten, dass das Plangebiet grundsätzlich über ausreichenden Platz zur Errichtung weiterer Stellplätze verfügt – anders als in Ballungsgebieten.

Eine Aufstockung der Stellplätze für das neue Baugebiet sorgt für eine Entspannung des schon jetzt nicht ausreichenden öffentlichen Parkraums, sowohl im Plangebiet, als auch in den umliegenden Straßen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Aufgrund der Stellungnahme des Beirats sowie von weiteren Einwendern wurde die Vorhabenplanung hinsichtlich der Unterbringung weiterer privater Stellplätze überprüft. Im Ergebnis konnten – unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption der Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnquartiers – durch Vergrößerung von Flächen Kfz-Stellplatzflächen an den Giebelseiten von einzelnen Reihenhäusern fünf zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Der Feststellung des Beirats Burglesums, dass das Plangebiet grundsätzlich über ausreichenden Platz zur Errichtung weiterer Stellplätze verfügt, kann nicht gefolgt werden. Weitere Stellplätze könnten nur noch in den Vorgärten der Reihenhäuser, zwischen den Reihenhäusern und der Spielstraße oder in zusätzlichen Garagenhöfen geschaffen werden. Solche Anordnungen für zusätzliche Stellplätze würden sich jedoch nachteilig auf die Wohnqualität und die Entwicklung eines familienfreundlichen Quartiers mit Nachbarschaften und Spielstraßen auswirken. Die Anordnungen sind auch nicht erforderlich, denn das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage mit einem ÖPNV-Anschluss über die BSAG-Haltestelle "Finkenschlag" an der Straße Auf dem Hohen Ufer. Die Haltestelle, an der die drei Buslinien 91, 94 und 95 verkehren, liegt in weniger als 100 m Entfernung zum Plangebiet, so dass auch eine Alternative zur Nutzung eines Kfz besteht. Die Bahnhöfe Bremen-Schönebeck und Bremen-St. Magnus liegen weniger als 2.000 m zum Plangebiet entfernt, so dass diese mit dem Fahrrad in rd. 5 Minuten zu erreichen sind.

Dem Hinweis des Beirats Burglesum, dass der Lesum-Park ein Beispiel dafür ist, dass sich der Mobilitätsbedarf nicht mit dem vorhandenen ÖPNV-Angebot decken lässt, kann nicht gefolgt werden. Der Lesumpark stellt ein gemischt genutztes Quartier dar, welches sich aus einem Sondergebiet "Klinik" (Friedehorst), Mischgebieten, gewerblichen Nutzungen (Gesundheitszentrum, Verbrauchermarkt), weiteren sozialen Anlagen (z.B. Nebelthau-Gymnasium) sowie einem Wohngebiet zusammensetzt. Dieses Gebiet hat aufgrund der vielfältigen Nutzungen ein viel höheres Verkehrsaufkommen, als es im Allgemeinen Wohngebiet An Rauchs Gut zu erwarten ist.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass gemäß des Verkehrsentwicklungsplans Bremen 2025 (VEP 2025) die durchschnittliche Verfügbarkeit von Kfz pro Haushalt im

gesamten Stadtgebiet Bremens bei 0,82 je Haushalt und in Bremen-Nord bei 1,03 liegt. Gleichzeitig wird in dem VEP 2025 davon ausgegangen, dass der Modal-Split-Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zurückgehen wird. Ein zunehmender Stellplatzbedarf ist daher nicht zu vermuten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt die teilweise Berücksichtigung der Stellungnahme.

8. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung aufgrund von Stellungnahmen geändert worden.

8.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen ist der Planentwurf insbesondere wie folgt geändert bzw. angepasst worden:

- Die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen für das WA 2 wurde von 9,5 m auf 7,5 m verringert mit der Ausnahme des straßenzugewandten Eckbereichs der beiden südlichen Reihenhäuser. Dort wird zur Betonung des Quartierseingangs eine maximale Traufhöhe von 10,5 m festgesetzt. Aus dem gleichen Grund wurde hier die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei ergänzt und die beiden Baugrenzen zur Planstraße hin um 50 cm verschoben.
- fünf Flächen für Stellplätze und Garagen an den Giebelseiten der Reihenendhäuser wurden vergrößert um mehr private Stellplatzflächen im Plangebiet errichten zu können.
- Die Position der sechs in den Vorgärten des WA2 anzupflanzenden Bäume hat sich, abgeleitet aus dem Grünordnungsplan, geändert. In der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wurde die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen um eine zulässige Abweichung des Standorts von 2,0 m ergänzt.
- Die südwestlich gelegene mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer sowie Leitungsträger wurde um ein Gehrecht (G1) zugunsten der Allgemeinheit ergänzt.
- Als Darstellung ohne Normencharakter wurden weitere vier Höhenpunkte zur eindeutigen Bestimmung der Höhenlage der Planstraße ergänzt.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 wurde der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen zwecks Eindeutigkeit neu definiert: Der jeweilige Ansatzpunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der angelegten Fahrbahnmitte des dem Bau Feld nächstgelegenen Abschnittes der neu angelegten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei ungleichen Straßenhöhen innerhalb des vorgenannten Abschnitts ist der höchstgelegene Punkt maßgeblich.
- Als textliche Festsetzung Nr. 8 wurde neu aufgenommen, dass unterirdische Anlagenteile, die der Herstellung und der beiderseitigen Einfassung der Außenseiten des Straßenkörpers dienen und unterirdisch in die Anliegergrundstücke hineinragen, zulässig sind.

Die Änderungen sind in dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 107 (Bearbeitungsstand: 05.04.2019) enthalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen zuzustimmen.

8.2 Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen wurde die Begründung entsprechend überarbeitet und unter folgenden Gesichtspunkten modifiziert:

- Unter Kapitel C1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ wurde die maximale Traufhöhe für das WA2 von 9,5 m auf 7,5 m herabgesetzt. Dies gilt nicht für die beiden südlichen Reihenhäuser zur straßenzugewandten Seite. Hier ist eine Traufhöhe von 10,5 m zulässig. Zudem wurde für diese beiden Reihenhäuser die maximale Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht.
- Unter Kapitel C5 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen“ wurden die Standorte der festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen korrigiert.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 05.04.2019) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der angepassten bzw. ergänzten Begründung zuzustimmen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 107 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Die vorgenannten Änderungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher soll von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen werden.

Die Planänderungen wurden mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

B. Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den 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: 05.04.2019) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

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

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

**Vorhabenbezogener 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**

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (eingereichte Stellungnahmen)

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
<p>S. Bankowski und. H. Jurisch, Meierhofstr. 8 28759 Bremen 14. Januar 2019</p>	<p>1.</p>	<p>Wir sind insoweit persönlich betroffen, weil wir als Anwohner der Meierhofstraße, die dem Plangebiet auf der anderen Seite der Straße Auf dem Hohen Ufer direkt gegenüber liegt, durch fehlende Parkmöglichkeiten im Plangebiet zukünftig eine schwerwiegende Beeinträchtigung durch zusätzliche und behindernd abgestellte Pkw zu erwarten haben.</p> <p>Laut Begründung zum Vorhabenbezogenen BP 107 sollen 36 Reihenhäuser mit jeweils einem Stellplatz sowie 3 freistehende Einfamilienhäuser mit jeweils 2 Stellplätzen entstehen; ferner für den Besucherverkehr in der Planstraße sowie in 2 öffentlichen Stellplatzanlagen ca. 10 Parkplätze (?) angeboten, ergo zusammen maximal ca. 52 Parkplätze vorgehalten werden. Weitere Parkmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes sind offenbar weder vorgesehen noch bei Ausführung der aktuellen Planung tatsächlich vorhanden, insbesondere nicht in dem Verbindungsweg zwischen den beiden Wendeanlagen, der gerade noch für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Dazu heißt es auf S. 3 der Entwurfsbegründung: "Eine generelle Durchfahrbarkeit für den Kfz-Verkehr ist aus Gründen eines möglichst ruhigen und verkehrssicheren Quartiers nicht vorgesehen und soll durch Poller verhindert werden." Übergeordnet wurde für das Plangebiet sogar das Ziel gesetzt, für den ruhenden Verkehr eine Lösung innerhalb des Plangebietes zu finden.</p> <p>Die geplante Anzahl von Parkplätzen wird jedoch für absehbare Zeit nie und nimmer ausreichend sein. Es darf davon ausgegangen werden, dass sich zumeist junge Familien mit Kindern und/oder doppelverdienende Paare ansiedeln werden. Gleichsam kann erwartet werden, dass dann -wie in vergleichbaren Wohngebieten außerhalb der Innenstadt- pro Einfamilienhaus (egal ob in Reihe oder freistehend) sehr wahrscheinlich zwei Pkw und nicht</p>	<p>Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption zielt auf die Errichtung eines familienfreundlichen Wohnquartiers mit Einfamilienhäusern und verkehrsberuhigten öffentlichen Räumen ab. Mit der Planung soll dem dringenden Bedarf nach Wohnraum entgegengekommen werden und auch Familien mit einem geringeren Budget die Möglichkeit gegeben werden, mit einem Reihnhaus ein eigenes Einfamilienhaus in St. Magnus erwerben zu können. Zu jedem Reihnhaus gehört mindestens ein Kfz-Stellplatz, bei Reihenhäusern besteht in Teilen auch die Möglichkeit zwei Kfz an der der Giebelseite des Hauses abstellen zu können, wie es bei den freistehenden Einzelhäusern der Fall ist. Damit keine Autos in den Vorgärten abgestellt werden müssen, sind Garagenhöfe vorgesehen. Die daraus resultierende Anzahl an Kfz-Stellplätzen ist höher, als es das Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG Bremen) vorgibt. Innerhalb der Planstraße werden zudem weitere öffentliche Stellplätze angeboten.</p> <p>Unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption - der Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnquartiers - konnten gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung durch Vergrößerung von Kfz-Stellplatzflächen an den Giebelseiten von einzelnen Reihenhäusern fünf zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.</p> <p>Die Errichtung weiterer Stellplätze, z.B. in den Vorgärten der Reihenhäuser oder in weiteren Garagenhöfen, würde sich</p>	<p>Der Stellungnahme soll teilweise gefolgt werden.</p>

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
		<p>nur einer zu veranschlagen sind. Die hiesige Infrastruktur ist nicht mit der stadtzentralen gleichzusetzen. Sehr viele Anwohner arbeiten auch nicht in Bremen-Nord oder der City, sondern in Bremerhaven oder Niedersachsen.</p>	<p>nachteilig auf die Wohnqualität und die Entwicklung eines familienfreundlichen Quartiers mit Nachbarschaften und Spielstraßen auswirken. Sie ist auch nicht erforderlich, denn das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage mit einem ÖPNV-Anschluss über die BSAG-Haltestelle "Finkenschlag" an der Straße Auf dem Hohen Ufer. Die Haltestelle, an der die drei Buslinien 91, 94 und 95 verkehren, liegt in weniger als 100 m Entfernung zum Plangebiet, so dass auch eine Alternative zur Nutzung eines Kfz besteht. Das Zentrum Vegesack ist mit dem Bus in 7 min erreichbar, der Bahnhof Burg in 11 min.</p> <p>Die Bahnhöfe Bremen-Schönebeck und Bremen-St. Magnus liegen weniger als 2.000 m zum Plangebiet entfernt, so dass man über die S-Bahn auch eine Anbindung an das Bremer Stadtzentrum oder über Bremen-Burg auch nach Bremerhaven hat. Die beiden S-Bahnhöfe sind mit dem Fahrrad in rd. 5 Minuten zu erreichen. Unabhängig hiervon ist darauf hinzuweisen, dass jeder Käufer mit dem Erwerb eines Reihenhauses weiß, dass er ein Haus mit ggf. nur einem Stellplatz erwirbt.</p> <p>In Bezug auf die Kritik der Einwender, dass die geplante Anzahl von Parklätzen für absehbare Zeit nie und nimmer ausreichend sein wird, ist anzumerken, dass gemäß des Verkehrsentwicklungsplans Bremen 2025 (VEP 2025) die durchschnittliche Verfügbarkeit von Kfz pro Haushalt im gesamten Stadtgebiet Bremens bei 0,82 je Haushalt und in Bremen-Nord bei 1,03 liegt. Gleichzeitig wird in dem VEP 2025 davon ausgegangen, dass der Modal-Split-Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zurückgehen wird. Ein zunehmender Stellplatzbedarf ist daher nicht zu vermuten.</p> <p>Der Verbindungsweg zwischen dem nördlichen und dem südlichen Plangebietsteil ist als Fuß- und Radweg ausgewiesen, um Schleichverkehre zwischen den Straßen "An Rauchs Gut" und Auf dem Hohen Ufer" auf den Spielstraßen des Plangebietes zu</p>	

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
			unterbinden.	
	1.1	Außerdem soll auch noch im Plangebiet "nichtstörendes Gewerbe" zulässig sein, was zumindest tagsüber weiteren Parkbedarf außerhalb der privaten Stellplätze bedingt.	In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden unter 3. die Nutzungen aufgeführt, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch <u>nicht</u> ausnahmsweise zulässig sind. Nichtstörende Gewerbebetriebe werden dort explizit ausgeschlossen.	Der Stellungnahme soll nicht gefolgt werden.
	1.2	<p>Mithin dürften bis zu 90 Parkplätze notwendig sein, sofern das Ziel ernstgemeint ist, dass das Plangebiet seinen eigenen ruhenden Verkehr aufnimmt und mit diesem nicht etwa die angrenzenden Straßen belastet.</p> <p>Die Realisierung des ausgelegten Entwurfs würde hingegen bedeuten, dass annähernd 40 Parkplätze in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes gesucht werden, folglich in erster Linie „Auf dem Hohen Ufer“, in der Meierhofstraße und „An Rauchs Gut“, danach auch im "Chaukenhügel", in der Vockestraße und „Am Schäferhof“. Damit ergeben sich diverse Probleme. Der Verkehr auf der Durchgangsstraße „Auf dem Hohen Ufer“, auf der 3 Buslinien verlaufen, wird noch stärker behindert werden. Früher parkten nur vereinzelt Pkw auf dieser Tangente.</p> <p>Durch die fortschreitende Verdichtung kamen immer mehr geparkte Autos dazu, so dass jene aktuell schon des Öfteren "in Reihe" stehen und das "Hohe Ufer" über längere Strecken auf eine Fahrspur verengen. Hierdurch entstanden bereits mehrfach gefährliche Situationen im Begegnungsverkehr, aber auch Auffahrunfälle. Die Örtlichkeiten im Bereich der Einmündung der Meierhofstraße auf das "Hohe Ufer" dem Plangebiet gegenüber ergeben sich aus dem anliegenden Lichtbild 1.</p>	Die von den Einwendern vermutete Anzahl von 90 benötigten Parkplätzen kann nicht nachvollzogen werden (vgl. oben). Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze ermöglichen die Errichtung von mehr Stellplätzen, als das StellpLOG Bremen vorgibt. Für 25% der Wohneinheiten werden zudem Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgehalten. Eine Belastung der angrenzenden Straßen durch Bewohner oder Besucher aus dem Plangebiet wird daher nicht erwartet. Gleiches gilt für die Durchgangsstraße "Auf dem Hohen Ufer", in der durch verkehrsbehördliche Anordnungen das Abstellen von Kfz auch geregelt ist.	Der Stellungnahme soll nicht gefolgt werden.

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
	1.3	<p>Ohnehin schon von geringer Breite sind „An Rauchs Gut“, der "Chaukenhügel", die Vocke- und Meierhofstraße sowie der "Schäferhof" teilweise nur mit einem oder gar keinem Gehweg ausgestattet bzw. lediglich einspurig. So weist die Meierhofstraße allein im Einmündungsbereich zum "Hohen Ufer" eine Breite von 8,6 m auf, "verjüngt" sich allerdings weiter südlich in Richtung Lesum. Die Gegebenheiten in der Meierhofstraße zeigen die anliegenden Lichtbilder 2 und 3. Auf dem Lichtbild 2 ist nördlich der Meierhofstraße die Zuwegung zu den Häusern „Auf dem Hohen Ufer 103 -IOSe" zu sehen. Alle Aufnahmen wurden am 27.10.2018 gefertigt, und zwar an einem Samstagmorgen. Von der Meierhofstraße gehen linksseitig der "Schäferhof" (vgl. anliegendes Lichtbild 4) und die Straße " Gut Weilen", rechtsseitig noch drei Stichwege zu den in zweiter Reihe liegenden Häusern ab. Schon jetzt ist der Parkraum speziell in der Meierhofstraße knapp, da längst nicht mehr alle Anwohner auf ihren Grundstücken zwei Parkplätze pro Wohneinheit zur Verfügung haben. Außerdem benötigen auch Nachbarn aus "Auf dem Hohen Ufer 103 -IOSe) zusätzlichen Parkraum, weil dort pro EFH lediglich ein Stellplatz vorhanden ist. Zeit- und stellenweise wird schon jetzt derart eng geparkt, dass Behinderungen beim Ein- und Ausfahren zu bzw. aus den Grundstücken/Stichwegen entstehen. Bislang reichte der Platz für alle Nachbarn und Besucher gerade so. Weitere Kapazitäten gibt es aber nicht, speziell nicht für die Nachbarn in spe aus dem besagten Plangebiet. Ähnlich sieht es in den anderen angrenzenden Straßen aus. Anliegend zeigt das Lichtbild 5 die Straße "An Rauchs Gut", das Lichtbild 6 den "Chaukenhügel" und das Lichtbild 7 die Vockestraße.</p> <p>Gem. § 2 Abs. 1 StellplIOG dürfen bekanntlich bauliche Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur dann errichtet werden, wenn Kraftfahrzeugstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Richtzahlen mögen hier zwar eingehalten sein, spiegeln aber nicht den notwendigen Bedarf in diesem konkreten Plangebiet wieder, in dem es keine weiteren Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum gibt und selbst nach § 5 Abs. 2 StellplIOG bei Wohnungsbauvorhaben nur eine fußläufige Entfernung zu den notwendigen Stellplätzen von 200 m zumutbar ist.</p>	<p>In Bezug auf die Stellplatzsituation in den beschriebenen umliegenden Wohnquartieren ist zunächst hinzuweisen, dass jeder Hauseigentümer verpflichtet ist, den Stellplatznachweis für sein Wohnhaus auf dem eigenen Grundstück oder einer hierfür baurechtlich gesicherten Stellplatzfläche nachzuweisen. Sofern dies nicht erfolgt ist, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass in dem neuen Wohnquartier mehr Stellplätze als erforderlich geschaffen werden müssen.</p> <p>Das für das Plangebiet ausreichend private Stellplätze sowie auch Parkplätze im öffentlichen Raum vorhanden sind und eine Ausweisung weiterer Stellplätze aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist, wurde oben beschrieben. Kein Bewohner des neuen Wohngebietes muss 200 m zu seinem Stellplatz zurücklegen. Sämtliche Stellplätze sind den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet - entweder direkt auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Entfernung zu einem Garagenhof. Die fußläufigen Entfernungen vom Baugrundstück zum Stellplatz liegen unter 50 m und entsprechen damit dem § 5 Abs. 2 StellplIOG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Parkplätze im Plangebiet mit dem Amt für Straßen und Verkehr Bremen (ASV) abgestimmt worden ist. Das ASV hat keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.</p>	Der Stellungnahme soll nicht gefolgt werden.

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
	1.4	<p>Unseres Erachtens sollten für die 36 Reihenhäuser mit bis zu 160 qm zumindest 54 (statt 36) private Stellplätze oder alternativ wenigstens 28 (statt ca. 10) freie Parklätze in dem BP 107 festgelegt werden. Eine innovative Möglichkeit könnte z. B. sein, optional in den Vorgärten der Reihenhäuser Stellplätze mit Ladestation ggf. für Elektrofahrzeuge zu schaffen. Die damit verbundene Bodenverdichtung wäre marginal und bei der Entwässerung zu berücksichtigen. Das werden nicht nur die jetzigen, sondern auch die neuen Anwohner danken, die sich gerade deshalb für St. Magnus entscheiden, weil sie im Grünen leben möchten und auf ihre Autos angewiesen sind, eben nicht zeitraubend um den Block fahren wollen, um einen Parkplatz zu finden.</p>	<p>Unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption - der Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnquartiers - konnten gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung durch Vergrößerung von Kfz-Stellplatzflächen an den Giebelseiten von einzelnen Reihenhäusern fünf zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.</p> <p>Bei der Planung eines Wohnquartiers sind nicht nur die Belange des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen. Es geht auch darum, ein Wohnquartier mit Nachbarschaften und einer hohen Wohnumfeldqualität zu schaffen. Die Vorgärten übernehmen hierbei eine wichtige Funktion. Sie tragen zur Adressbildung des Quartiers und zu einem attraktiven Ortsbild bei. Da Vorgärten zwischen dem Straßenraum und den Gebäuden liegen, wirken Sie in den öffentlichen Raum hinein. Vor diesem Hintergrund wurden im Bebauungsplan auch gestalterische Vorgaben für die Vorgärten festgesetzt. So sind z.B. als Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur Hainbuchenhecken zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig. Das Abstellen von Fahrzeugen in Vorgärten würde dieser Zielsetzung widersprechen und sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Dies gilt insbesondere für die schmalen Reihennittelhäuser. Insofern bestimmt der Bebauungsplan, dass Kfz in den dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen sind.</p>	<p>Der Stellungnahme soll teilweise gefolgt werden.</p>
	1.5	<p>Keinesfalls darf eine Ablösung der notwendigen Stellplätze oder sogar ein Ausbau der dem Plangebiet angrenzenden Straßen zugelassen werden. Wir sind uns sicher, dass sich unsere Forderung bzw. unser Vorschlag gerade auch für die in Bremen Nord omnipräsente Vorhabenträgerin noch überaus profitabel umsetzen lässt.</p>	<p>Eine Ablösung von Stellplätzen ist nicht notwendig, da eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen festgesetzt wird.</p> <p>Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	1.6	<p>Auf die beigelegten weiteren zwei Stellungnahmen von vier Nachbarn jeweils vom heutigen Tage wird besonders hingewiesen und um Vorlage aller drei Stellungnahmen in der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwick-</p>	<p>Alle Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger werden der städtischen Baudeputation vorgelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
		lung, Energie und Landwirtschaft unter Bezugnahme auf den Beschluss zur 1. Öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 107 An Rauchs Gut vom 06.12.2018 ersucht.		
M. Wehling und J. Leßmann, Meierhofstr. 3 28759 Bremen 14. Januar 2019	2	Wir haben die Stellungnahme unserer Nachbarn Holger Jurisch und Sabine Bankowski vom 10.01.2019 vorab zur Kenntnis genommen, uns diese inhaltlich zu eigen gemacht und schließen uns der formulierten Forderung an.	Vgl. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1 -1.6.	Der Stellungnahme soll teilweise gefolgt werden.
S. und H.J. Orlok Meierhofstr. 2 28759 Bremen 14. Januar 2019	3	Bereits heute stellt sich die Parksituation im vorderen Bereich der Meierhofstraße häufig durch (teilweises) Zuparken von Grundstückseinfahrten und Eingangsporten als belastend dar. Wir schließen uns deshalb der uns bekannten Stellungnahme von Sabine Bankowski und Holger Jurisch vom 10.01.2019 mit den dort formulierten Forderungen in vollem Umfang an.	Vgl. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1 -1.6.	Der Stellungnahme soll teilweise gefolgt werden.
S. und C. Brinkmann, Meierhofstr. 10 28759 Bremen 01. Februar 2019	4	Auch aus meiner Sicht liegt hier ein eindeutiges Missverhältnis zwischen Parkplätzen und geplanten Wohneinheiten vor. Sollte der Plan in dieser Form umgesetzt werden, würde dieses für unsere Straße eine deutliche Zunahme des ohnehin schon ausgeprägten Parkaufkommens bedeuten. Meine Frau und ich schließen uns in vollem Umfang der von Herrn Jurisch am 10.01.19 formulierten und Ihnen vorliegenden Stellungnahme an.	Vgl. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1 -1.6.	Der Stellungnahme soll teilweise gefolgt werden.
	4.1	Meine 3 Kinder (9,6,1 Jahr alt) wären einem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgesetzt. Dieses zu umgehen, war vor wenigen Jahren noch ein Grund von der Stadt ins grüne St. Magnus zu ziehen.	In Bezug auf die von den Einwendern angeführte Sicherheit ihrer Kinder ist anzuführen, dass die südlich anschließende Straße Auf dem Hohen Ufer" im Bereich des Plangebietes über einen eigenen Fuß- und Radweg verfügt und die Straße "An Rauchs Gut" in Teilen verkehrsberuhigt ist und ebenfalls über einen Fußweg verfügt. Innerhalb des Plangebietes wird die Planstraße verkehrsberuhigt als Spielstraße ausgewiesen. Zudem grenzt westlich an das Plangebiet ein öffentlicher Grünzug	Der Stellungnahme soll nicht gefolgt werden.

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
			an, der nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann. Insofern bestehen nicht nur für Kinder sichere Verkehrswege. Durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, bedingt durch das neue Wohngebiet, ist daher keine relevante Verschlechterung der Verkehrssicherheit zu erwarten.	
	4.2	Aktuell verdeutlichen ähnliche Projekte das Problem. Im Lesum-Park parken die Anwohner aufgrund der fehlenden Parkplätze mittlerweile bei Edeka. Ähnlich könnte es sich bei Woldes Wiese in der Billungstraße, dem Raschenkampsweg und dem Parkplatz beim Kränholm am Hohen Ufer entwickeln. In keinem Fall darf es zu einer Erschließung oder Ausbau der angrenzenden Straßen kommen.	Ein vorhabenbedingter Ausbau der angrenzenden Straßen ist nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme.
	4.3	Wir sind dafür, dass Wohnraum in unserer Nachbarschaft geschaffen wird und freuen uns, dass unser Stadtteil immer attraktiver auch für junge Familien wird. Funktionieren kann ein entspanntes Miteinander aber nur, wenn die neuen und jetzigen Bewohner zusammen in einem ruhigen und sicheren Umfeld zusammenleben. Platz ist im Plangebiet ausreichend vorhanden. Bitte nutzen Sie ihn mit Bedacht.	Im Sinne der Stellungnahme der beiden Bürger wird darauf hingewiesen, dass die Vorhabenplanung der Schaffung eines familienfreundlichen Wohngebietes und somit auch zu einem für junge Familien attraktiven Ortsteil St. Magnus beiträgt.	Kenntnisnahme.
A. und J. Reinke, Blumenkamp 13 28759 Bremen 4. Februar 2019	5	Die uns vorliegende Stellungnahme von Sabine Bangowski und Holger Jurisch vom 10.01.2019 machen wir uns vollumfänglich zu eigen und wiederholen die hierin enthaltenen Forderungen nach mehr PKW-Stellplätzen.	Vgl. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1 -1.6.	Der Stellungnahme soll teilweise gefolgt werden.
M. Wehling und J. Leßmann, Meierhofstr. 3 28759 Bremen 5. Februar 2019	6	Wir haben mit unseren bisherigen Eingaben zum Bebauungsplan bereits auf die unseres Erachtens zu geringe Anzahl von privaten Stellplätzen und Besucherparkplätzen in dem neuen Wohngebiet hingewiesen. Um unserer Forderung weiteren Nachdruck zu verleihen, haben wir bei den Anwohnern in den umliegenden Straßen mehr als 70 Unterschriften gesammelt. Mehr als 90 % der angesprochenen Anwohner halten die geplante Anzahl an Stellplätzen für viel zu gering und verwiesen auf die bereits jetzt schon vorhandenen Parkprobleme.	Die Ausführungen zu der Unterschriftenliste werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme.

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
		Die original Unterschriftenlisten befinden sich in unserer Verwahrung und können bei Bedarf eingesehen werden.		
	6.1	<p>Bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 107 "An Rauchs Gut" mit der geplanten Errichtung von 39 Wohneinheiten fordern wir eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen. Diese sowohl auf den neuen Grundstücken als auch den Straßen des geplanten Wohngebietes. Wir halten dies für erforderlich, um Fehlplanungen bezüglich des ruhenden Verkehrs wie in ähnlichen Baugebieten z.B. "An Woldes Wiese" und "Lesum Park" zu vermeiden.</p> <p>Im ausgelegten Bebauungsplanentwurf sind pro Wohneinheit ein Stellplatz und insgesamt zehn öffentliche Stellplätze vorgesehen. Dies ist unseres Erachtens nicht ausreichend, da eine Großzahl der Haushalte, vor allem Familien mit Kindern, zumeist über zwei Autos verfügen. Die zu geringe Anzahl von Parkplätzen in dem neuen Wohngebiet führt in den angrenzenden Straßen zu einem stärkeren Verkehr zwecks Parkplatzsuche und zu Behinderungen durch parkende Autos.</p>	<p>Die festgesetzten Flächen für Stellplätze gehen hinsichtlich der Anzahl je Wohneinheit über die Vorgaben des Stellplatzortsgesetzes Bremen hinaus. Der Nachweis ausreichender Stellplätze ist dahingehend erbracht. Durch eine Vergrößerung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze in dem Bau-feld WA 2 konnten gegenüber dem Entwurf zur öffentlichen Auslegung fünf weitere Stellplätze geschaffen worden.</p> <p>Im Übrigen vgl. Stellungnahme zu den Ausführungen der lfd. Nr. 1 -1.6.</p>	Der Stellungnahme soll teilweise gefolgt werden.
	6.2	Wir als Anwohner ringsherum um das Plangebiet haben aber genauso den Wunsch, in Zukunft in einem "möglichst ruhigen und verkehrssicheren Quartier" zu leben, wie dies den neuen Nachbarn auf Seite 3 der Bebauungsplanbegründung zugebilligt wird. Auch in den angrenzenden Straßen gibt es vermehrt kleine Kinder, die sicher die Wege benutzen möchten.	Vgl. Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.1	Der Stellungnahme soll nicht gefolgt werden.
	6.3	Hieraus ergibt sich mit der in Rede stehenden Zielsetzung "Lösung des ruhenden Verkehrs innerhalb des neuen Quartiers" unsere Forderung, weitere Stellplätze in einer ausreichenden, den tatsächlichen Verhältnissen angepassten Anzahl verbindlich im Bebauungsplan 107 zeichnerisch und textlich festzusetzen. Aus diesem Grund fordern wir, dass in dem neuen Baugebiet je Wohneinheit 2 Stellplätze sowie 20 öffentliche Stellplätze (Besucherparkplätze) gebaut werden.	Vgl. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1 -1.6.	Der Stellungnahme soll nicht gefolgt werden.
K. Pahl-Neumann und P. Neumann,	7	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind für das Gebiet WA 2 Traufhöhen von 9,50 m und Firsthöhen von 12,00 m möglich. Außerdem sind zwingend 2 Vollgeschosse vorgeschrieben, die GRZ ist 0,4 und die GFZ 1,2.	Der Bebauungsplan setzt für den Vorhabenbereich (Baufelder WA 1 und WA 2) eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen fest. Dies schließt eine Bebauung mit mehr als zwei	Der Stellungnahme soll nicht ge-

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
Auf dem Hohen Ufer 111 28759 Bremen 06. Februar 2019		<p>Das heißt 2 Vollgeschosse sind mindestens zu bauen, es könnten auch mehr sein!!!</p> <p>Beispiel: Grundstücksgröße 150 m² GRZ 0,4: 150 m² x 0,4 = 60 m² Grundfläche des Gebäudes GFZ 1,2: 150 m² x 1,2 = 180 m² Geschossfläche 180 m² Geschossfläche / 60 m² Grundfläche = 3 Vollgeschosse</p> <p>Damit wären bei einer Traufhöhe von 9,50 m und 12 m Firsthöhe 3 Vollgeschosse mit ausgebautem Dach möglich!</p>	<p>Vollgeschossen aus. Lediglich für zwei Reihenendhäuser im Plangebiet, die von der Straße Am Hohen Ufer aus die Eingangssituation zum neuen Wohngebiet bilden, erlaubt der Bebauungsplan eine Bebauung mit drei Vollgeschossen. Die höhere Bebauung soll hier den südlichen Quartierseingang betonen (vgl. lfd. Nr. 7.1).</p> <p>Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ermöglicht keine Bebauung mit drei Vollgeschossen, abgesehen von den beiden zuvor genannten Reihenendhäusern. Die GFZ gibt das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche an. Die festgesetzte maximale GFZ 1,2 leitet sich aus der für All-gemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO geltenden GFZ-Obergrenze ab.</p>	folgt werden.
	7.1	<p>In der Begründung des B-Plans C1 Absatz 6 steht: "Ausgangspunkt für die Höhenbegrenzungen ist die Orientierung an der umliegenden bestehenden Bebauung." Die Gebäude der näheren Umgebung sind zumeist 1-gschossig mit ausgebautem Dach; die Reihenhäuser im Westen sind 2-geschossig mit ausgebautem Dach.</p> <p>Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung: Auf dem Hohen Ufer 113 (westl. v. Baugebiet, der große Wohnblock): Traufhöhe ca. 6.50 m Auf dem Hohen Ufer 111 (westl. vom Baugebiet, angrenzend): Traufhöhe ca. 3.50 m Auf dem Hohen Ufer 101a (östl. vom Baugebiet, angrenzend): : Traufhöhe ca. 3.20 m, Auf dem Hohen Ufer 1 08 und 11 0: Traufhöhe ca. 3.50 m Auf dem Hohen Ufer 112: Traufhöhe ca. 4.50 m Kein Gebäude in der näheren Umgebung hat eine Traufhöhe von 9,50 m.</p>	<p>Der Einwender bezieht sich lediglich auf Wohnhäuser in der Straße Auf dem Hohen Ufer. Das Plangebiet ist jedoch auch umgeben von der Wohnbebauung der Straßen An Rauchs Gut und Auf dem Finkenschlag. Insbesondere bei Letzterer bestehen zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldächern, bei den die Traufe oberhalb des zweiten Geschosses beginnt. Mit der festgesetzten zwingenden Bebauung von zwei Vollgeschossen im Baufeld WA 2 wird Bezug zur umgebenden Reihenhausbauung genommen. Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 7,5 m resultiert dabei aus der Gebäudetypologie und Architektur der geplanten Reihenhäuser. Da diese Häuser mit rd. 5,7 m Breite relativ schmal sind, soll ein angemessenes Gebäudevolumen über die zwingenden zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von bis zu 7,5 m gesichert werden. Die noch im Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmte maximale Traufhöhe von 9,5 m wurde im Sinne der Einwendung der Bürger auf 7,5 m reduziert.</p>	Der Stellungnahme soll teilweise gefolgt werden.

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
	7.2	<p>Der Grünordnungsplan suggeriert Satteldächer. Im B-Plan werden aber keine Satteldächer gefordert, also darf auch etwas Anderes gebaut werden. Zum Beispiel Pultdächer mit Dachterrasse oder Flachdächer.</p> <p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, ist eine detaillierte Darstellung des Bauvorhabens aufzuzeigen- Grundrisse, Schnitte, Ansichten. Das ist hier nicht erfolgt. Die Perspektive, die Sie, Herr Koch, mir freundlicherweise gezeigt haben, ist nicht ausgehängt. Ist sie Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans oder nur eine interne Besprechungsunterlage?</p> <p>In der Perspektive von Fa. M-Projekt sind 2-geschossige Reihenhäuser mit ausgebautem Dach dargestellt. Die Traufhöhe liegt bei ca. 6,50 m und die Firsthöhe bei ca. 10,00 m.</p> <p>Wenn dieser Entwurf zur Ausführung kommen soll, spricht sicher nichts gegen eine Änderung des B-Plans auf die geplante Kubatur.</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 107 bestimmt über die Festsetzung der Vollgeschosse, der Trauf- und Firsthöhen bzw. Oberkanten sowie der Gebäudetypologie (Reihenhäuser im WA 2, Einzelhäuser im WA 1) die Kubatur der Wohnhäuser. Die weitere Gestaltung der Häuser und der Dächer wird über den Durchführungsvertrag geregelt, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.</p> <p>Da der Bebauungsplan über die textliche Festsetzung Nr. 2 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB ein Baugebiet und kein konkretes Vorhaben festlegt, erlaubt der Bebauungsplan für den Fall eines Vorhabenträgerwechsel einen gewissen Spielraum für die Errichtung anders gestalteter Reihen- oder Einzelhäuser. Eine Darstellung der Grundrisse, Schnitte, Ansichten des Vorhabens ist nicht erforderlich.</p> <p>Mit der Reduzierung der im Entwurf zur öffentlichen Auslegung festgesetzten Traufhöhe von 9,5 m auf 7,5 m wurde in Sinne der Bürger eine Änderung hinsichtlich der geplanten Kubatur (Satteldach) vorgenommen. Die Firsthöhen der geplanten Reihenhäuser liegen oberhalb von 10 m.</p>	Der Stellungnahme soll teilweise gefolgt werden.
	7.3	<p>Drei unserer Aufenthaltsräume würden bei der in der Perspektive gezeigten Planung in der Belichtung schon jetzt stark eingeschränkt werden. Das sind 40 % der Aufenthaltsfläche.</p> <p>Unsere Befürchtung ist, dass eine höhere Bebauung, die der ausgelegte vorhabenbezogene B-Plan 107 zulässt, uns unverhältnismäßig stark vom Tageslicht abschneidet.</p>	<p>Das Wohnhaus der Einwender grenzt südwestlich an das Plangebiet an. Aufgrund des Sonnenverlaufs wäre eine Einschränkung der Belichtung allenfalls in den Morgenstunden zu erwarten. Geringe Einbußen an Tageslicht sind im Rahmen der Abwägung zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum hinzunehmen, insbesondere aufgrund der Lage im städtischen Bereich, in dem mit hinzutretenden Neubauten grundsätzlich zu rechnen ist.</p> <p>Ein relevantes Abschneiden vom Tageslicht ist nicht zu erwarten, weil das neue Nachbargebäude die erforderlichen Abstandsflächen auf seinem Grundstück einhält.</p>	Der Stellungnahme soll nicht gefolgt werden.

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
	7.4	<p>Aus diesen Gründen halten wir es für notwendig, die Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 10,00 m zu begrenzen. Außerdem sollte die Dachform als Satteldach festgeschrieben und die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 begrenzt werden.</p> <p>Im Hinblick auf einen theoretisch möglichen Wechsel des Projektentwicklers, ist es wichtig das Maß der baulichen Nutzung auf das konkret geplante Bauvorhaben anzupassen.</p>	<p>Im Sinne des Einwenders wird die im Entwurf zur öffentlichen Auslegung festgesetzte maximale Traufhöhe von 9,5 m auf 7,5 m reduziert. Eine maximale Traufhöhe von 6,5 m kann nicht festgesetzt werden, da mit dieser Traufhöhe die geplanten Reihenhäuser des Vorhabens nicht errichtet werden könnten.</p>	<p>Der Stellungnahmen soll teilweise gefolgt werden.</p>
<p>M. Rodewald, Auf dem Hohen Ufer 112 28759 Bremen 08. Februar 2019</p>	8	<p>Offenbar sollen 36 Reihenhäuser mit jeweils 1 Stellplatz sowie 3 freistehende Häuser mit jeweils 2 Stellplätzen entstehen. Darüber hinaus ist es geplant für den Besucherverkehr mehrere öffentliche Stellplätze vorzuhalten.</p> <p>Die Anzahl der geplanten Parkplätze dürfte für das Gebiet allerdings in keinem Falle ausreichen. Bereits heute gibt es im Bereich der Anliegerstraßen Parkplatzprobleme. Die Straßen sind teilweise eng und verfügen auch nur über wenige öffentliche Stellplätze.</p> <p>Zwar ist auf der Straße "Auf dem Hohen Ufer" im Bereich des Plangebiets das Parken grundsätzlich erlaubt, jedoch handelt es sich bei der Straße "Auf dem Hohen Ufer" um eine Hauptverkehrsstraße. Es handelt sich hierbei um eine große Verkehrsanbindung zwischen Bremen-Vegesack (Vegesacker Bahnhofplatz) als "Friedrich-Klippert-Straße", "Friedrich-Humbert-Straße" durch Grohn sowie "Auf dem Hohen Ufer" bis hin zur "Lesmonastraße" und "Schneiderstraße" in Bremen-Lesum. Hier fahren täglich neben vielen Pkw auch Busse sowie Lieferantenfahrzeuge. Ein Parken in dem Bereich vor dem Plangebiet würde hier zu erheblichen Verkehrsstauungen und Lärmbelastungen führen. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die fortschreitende Bebauung im Planungsgebiet. Hier ist das Baugebiet "Gut Hoher Kamp" entstanden sowie in fußläufiger Nähe auch Wohnbebauungen durch Mehrfamilienhäuser. Bereits heute kommt es regelmäßig zu Spurverengungen auf der Straße "Auf dem Hohen Ufer" wodurch gefährliche Situationen im Begegnungsverkehr entstehen, ebenso wie Auffahrunfälle.</p> <p>Um eine solche Entwicklung zu verhindern, sollten meiner Meinung nach Parkplätze in ausreichender Anzahl bereitgestellt werden. Da sich das Plangebiet insbesondere auch an junge Familien richtet, ist davon auszugehen,</p>	<p>Vgl. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1 -1.6.</p>	<p>Der Stellungnahme soll nicht gefolgt werden.</p>

Bürger Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Behandlung der Stellungnahme Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan	Beschluss- vorschlag
		<p>dass hier mindestens zwei Fahrzeuge pro Wohneinheit vorhanden sind. Aus diesem Grunde rege ich an, dass pro Wohneinheit mindestens auch zwei Parkplätze vorgehalten werden, um Behinderungen in den Anliegerstraßen zu vermeiden.</p>		

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: 05.04.2019)

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, 649/2, 649/3 und 649/4 (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 Knoops 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 University. 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 beiden Flurstücke 649/2 und 649/3 im Nordosten, im Eigentum der Vorhabenträgerin.

A2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche mit zu sichernden Grünfunktionen / besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben dar (Grünschräffur). 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 Berücksichtigung vom überwiegenden Teil 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 neun Zeilen mit insgesamt 36 Reihenhäusern sowie drei freistehenden Einzelhäusern 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 zunehmen 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 University 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*innen und Radfahrer*innen eine räumliche Fassung und nehmen insbesondere Rücksicht auf den großkronigen Baumbestand. Das Plangebiet erhält durch die unterschiedliche Stellung der Baukörper einen abwechslungsreichen Charakter. Dies wird unterstrichen durch die torartige Eingangssituation an der Straße Auf dem Hohen Ufer mit einer größeren Gebäudehöhe der beiden der Planstraße zugewandten Reihendhäuser.

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 werden. 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, Gartenbetriebe 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 durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 schöpft die Obergrenze der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität aus. Im Übrigen gelten für die Allgemeinen Wohngebiete die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO. Abweichend hiervon ist für Grundstücksflächen für ausschließlich Versorgungsanlagen (BHKW), Anlagen für Garagen, Carports und Stellplätzen eine maximale GRZ von 1,0 zulässig, da für diese Anlagen eigene Grundstücke gebildet und diese vollständig überbaut werden.

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. 7,5 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. Ausnahme hiervon bilden die beiden südlichen Reihenhäuser, die zur straßenzugewandten Seite zur Betonung der Quartierseingangssituation erhöhte Eckbereiche mit einer Traufhöhe von 10,5 m aufweisen.

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. Ausnahme hiervon bilden die beiden südlichen Reihenhäuser, die zur straßenzugewandten Seite zur Betonung der Quartierseingangssituation mindestens zwei Vollgeschosse und höchstens drei festsetzen.

Ausgangspunkt für die Höhenbegrenzungen ist die Orientierung an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung. Bezugspunkt ist die Oberfläche der angelegten Fahrbahnmittelleiste 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 – HP10 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.

Im Bebauungsplan wird zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für das WA1 ist die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 0,6 festgesetzt. Für WA2 und WA3 beträgt die maximale GFZ 1,2. Die Geschossflächenzahl schöpft die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO aus. 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 Reihenhaus errichten wollen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise. Hiervon abweichend wird für die Fläche für die Versorgungsanlage (BHKW) sowie für das unmittelbar daran 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, 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 für eine 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 Reihenhauszeilen 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 Reihenmittelhäuser notwendig sind, um einen rückwärtigen Gartenzugang ohne Durchquerung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten.

Zur Befestigung der Verkehrsanlagen sind in Teilen unterirdische Rückenstützen für die Bordsteine erforderlich, die über die festgesetzte Verkehrsfläche im Bebauungsplan hin-

ausragen. Daher sind unterirdische Anlagenteile, die der Herstellung und der beiderseitigen Einfassung der Außenseiten des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB dienen und unterirdisch in die Anliegergrundstücke hineinragen, allgemein zulässig.

C4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Vorhabenplanung sieht vor, dass für jedes Einzelhaus zwei Kfz-Stellplätze und für jedes Reihenhauses 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 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 wesentlichen Inhalte in zeichnerische und textliche Festsetzungen aufgenommen wurden.

In den Vorgärten sowie entlang der nördlichen Planstraße sollen Bäume gepflanzt werden, die der Durchgrünung des Plangebiets dienen. An den hierfür 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.

Die Grünordnungsplanung sieht vor, dass als Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum nur Hainbuchenhecken (*Carpinus betulus* ‚Frans Fontaine‘) 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 besonderen Maß 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 soweit wie möglich versickert werden. Das Wasser von den befestigten Flächen sowie Regenwasser, was auf Grund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden kann, wird über Stauraumkanäle an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. 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. Eine Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet in das vorhandene öffentliche Niederschlagswasserkanalnetz kann nur in gedrosselter Form erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende öffentliche System eine Einleitbeschränkung von 20l/s zu berücksichtigen ist. Für die erforderliche Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplangebiet sind Stauraumkanäle zu verwenden.

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 Außenlärmswerte 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 Außenlärmswerte 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 09. November 2017, die Belastung mit niederfrequenten 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 daher 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 einzubeziehen. 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.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufgestellt wird, findet keine Anwendung der Eingriffsregelung zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

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. Auswirkungen 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 bereits acht Fledermauskästen an günstigen Standorten im nahen Umfeld installiert worden.

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

Für die Vorhabenträgerin:

Bremen,

.....

Anlage: Städtebauliche Konzeption (informativ)

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



Luftbild Plangebiet Bestand - ohne Maßstab



Baum auf privaten Grundstücken: Amelanchier arborea 'Robin Hill'
 Schneefelsenbirne (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, froshart, windfest, stadtklimafest



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



öffentlicher Grünzug:
 Obstbäume gem. Abstimmung mit UBB
 Apfel, Birne und Pflaume



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

Abpflanzung auf privaten Grundstücken zum öffentlichen Grünzug



Amelanchier ovalis
 gewöhnliche Felsenbirne
 Strauch,
 Amelanchier arborea 'Robin Hill', 9 Stk
 Carp. betulus 'Frans Fontaine', 1 Stk
 Obstbäume, 3 Stk
 Baum Bestand
 Baum wird gefällt



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



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



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



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



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



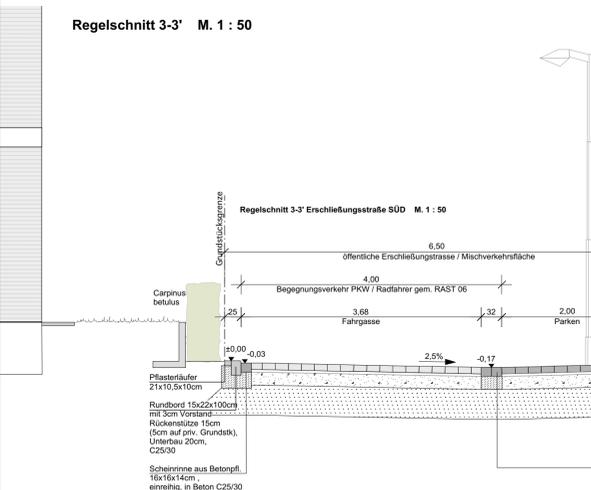
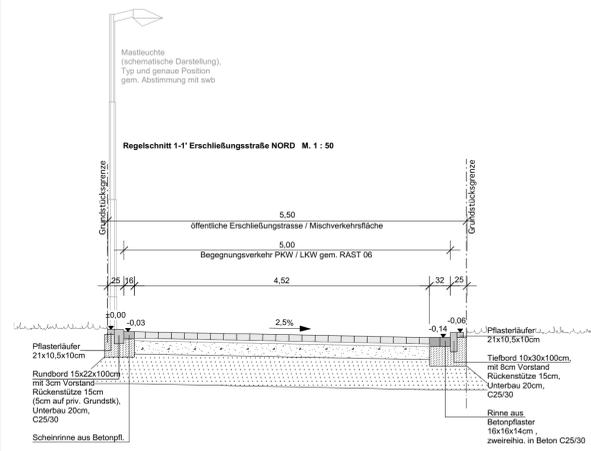
Potentilla 'Red Ace' - Fünffingerstrauch
 kleiner Strauch,
 50 - 65cm, sommergrün,
 rotorange blühend, Juni - Oktober

LEGENDE

- extensive Dachbegrünung auf EFH 1-3 und auf Garagen und Carports
- Bäume geplant, 13 Stk. Stk. 18-20cm
 Amelanchier arborea 'Robin Hill', 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 (Felsenbirne, Hartriegel, Schneeball, Holunder)
- vorh. Wildwuchs im öff. Grünzug, schematisch Darstellung
- Zaun, privat, entlang Grenze zur öff. Grünanlage, Tore zur am Dünweg (keine Verbindung zur Grünanlage) oder zur Straße 'Auf dem Hohen Ufer'
- Mastleuchte, Bestand
- Mastleuchte, öffentlich Standort gem. Ausbauplanung SWB Beleuchtung
- Poller, umlegbar, mit Farbmarkierung Holzpoller
- Grünflächen, öffentlich



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



A		Änderungen gem. Rückläufer TOB Verfahren zum VEP 107		20.02.2019	Sp
Index		Änderung/Revision		Datum	Gez
Proj.	Phase	Ersteller	Planer	PlanArt	Freistell
17_479	LP5	asp	lp	Anlage Grünordnungsplan	
ASP Stadtplaner · 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.	Anlage Grünordnungsplan				MAßSTAB:
GOP-01	- Pflanzenauswahl und -standorte				1 : 500
Stand 21.03.2019					
Städtebaulicher Entwurf: philipp romeiser, architekt bda Gerhard Rohfs Str.62b D-28757 Bremen					
AnRauchsGut PROJEKTGESELLSCHAFT An Rauchs Gut Projektgesellschaft mbH Gerhard-Rohfs-Str. 62B 28757 Bremen					
Projektnummer:	17.479 Erschließung An Rauchs Gut				
Datum:	Gezeichnet:	Blattnummer:	Maßstab:		
17.09.2018	MS/Sp				

Grünordnungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107

„An Rauchs Gut“ – E 1023

Bremen-Burglesum, Ortsteil Sankt Magnus



Auftraggeber: An Rauchs Gut Projektgesellschaft mbH
Gerhardt-Rohlf's-Str. 62B
28757 Bremen

Aufgestellt: Bremen, den 21.03.2019

Planverfasser: ASP
Atelier Schreckenbergs Planungsges. 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 (Grünschraffur). 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 und 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 Grünflächen.

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. An der Straße ‚Auf dem Hohen Ufer‘ stehen Linden im 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 aber 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 zu untersuchenden 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 Sicherheitsvergurtung. 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 und im öffentlichen Grünzug werden mittel-/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 einer Pflanzinsel zwischen dem südlichen Wendehammer und dem Garagenhof II eine Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Frans Fontaine‘) und in der öffentlichen Grünanlage drei Obstbäume gepflanzt. Die private Baumscheibe seitlich des Garagenhofes 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 ovalis – gewöhnliche Felsenbirne

Cornus sanguinea ‚Winter Beauty‘ – Roter Hartriegel

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 vier Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 37 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.

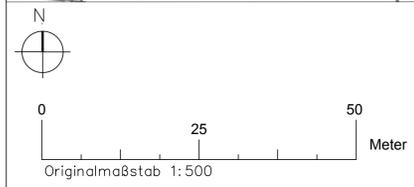
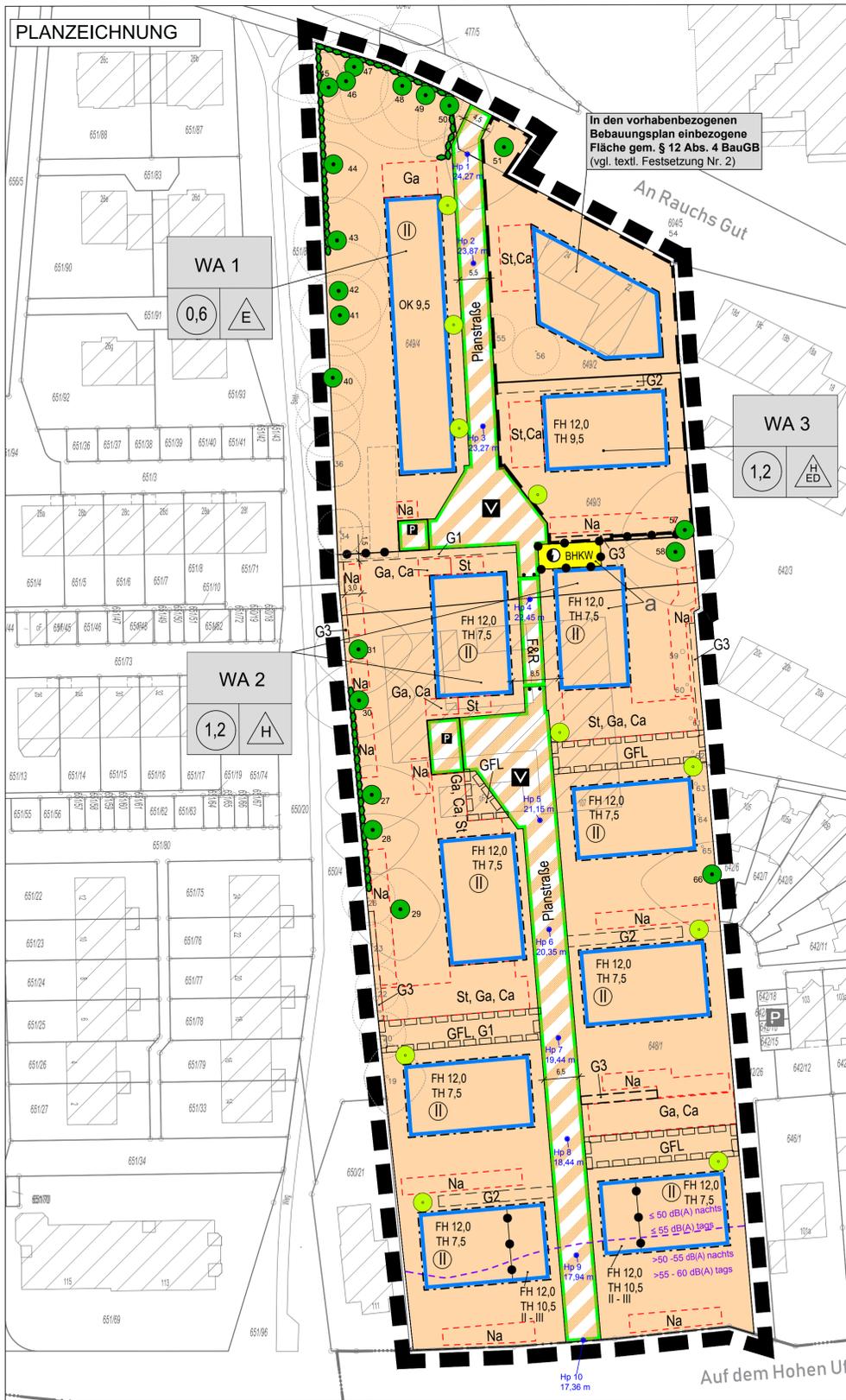
4.7 Maßnahmen Artenschutz

Die Bäume und Gebäude dürfen nicht in der Wochenstuben- und Winterquartierphase gerodet bzw. abgerissen werden. In Bezug auf den Artenschutz wäre ein Zeitfenster von Anfang September bis Mitte Oktober unproblematisch. Die Fällung der Bäume und die Rodung der Hecken darf nur nach Erteilung einer Fällgenehmigung zwischen dem 01.10 und dem 28.02 stattfinden.

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 21.03.2019

ASP, Atelier Schreckenber



Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 03.04.2019. Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremen, den 03.04.2019
 Dipl.-Ing. H. Horst
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. ©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen, §14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem.GBl. S. 313

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit fortlaufender Nummer

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)
- Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)
- Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- abweichende Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Stellplatzanlage
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Anpflanzung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen
- Erhaltung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen
- Fläche zur Anpflanzung von Hecken, nach Abgang zu ersetzen

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität und Nahwärme, BHKW (Blockheizkraftwerk) mit max. einem Geschoss

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- Mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer sowie der Leistungsträger
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na), Stellplätze (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Höhenpunkt mit (laufender Nummer) mit Höhenangaben in Metern über Normalnull
- Vermaßung in Metern
- Außenlärmmerte
- Außenlärmmerte
- Absperrposten
- 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

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Ausgenommen ist hiervon der Bereich WA 3, welcher nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, jedoch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen ist.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Höhenregelungen
 - Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der angelegten ausgebauten Fahrbahnmittelle des dem Baufeld nächstgelegenen Abschnittes der neu angelegten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei ungleichen Straßenhöhen innerhalb des vorgenannten Abschnittes ist der jeweils höchstgelegene Punkt maßgeblich. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) wird durch eine lineare Interpolation der jeweils benachbarten in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkte festgesetzt.
 - Baugrundstücke dürfen um nicht mehr als einen Meter gegenüber dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) aufgeschüttet oder abgegraben werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 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 und für Garagen- und Carportanlagen eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser gelten die Regelungen der geschlossenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück nicht erforderlich ist.
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Abweichend hiervon ist für Grundstücksflächen für ausschließlich Versorgungsanlagen (BHKW), Anlagen für Garagen, Carports und Stellplätze eine GRZ von 1,0 zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
 - 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.
- Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten folgende weitere Regelungen:
 - Garagen, Stellplätze Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür jeweils festgesetzten Flächen zulässig.
 - Für das Baugelände WA 2 wird bestimmt, dass abweichend von den Regelungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO), Carportanlagen mit mehr als 9,0 m Länge ohne Einhaltung eines Grenzabstandes errichtet werden dürfen.
 - Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, die auf einem gegenüber dem angrenzenden Grundstück bis zu 1,0 m höheren Grundstockniveau errichtet werden, beträgt die Tiefe der Abstandsfläche null Meter, sofern die Garage und Nebenanlage einschließlich des Höhenversatzes gegenüber dem angrenzenden Grundstück eine maximale Höhe von 3,5 m über dem Bezugspunkt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 4) nicht überschreitet.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude im Sinne der BremLBO handelt, in der Summe ihrer Grundflächen auf 10 m² je Grundstück zu beschränken.
 - Nebenanlagen und sonstige Anlagen müssen zu den Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen ist je eine Schnee-Felsenbirne (*Amelanchier arborea* „Robin Hill“) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume sind auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen anzurechnen. Eine Abweichung der Anpflanzung um bis zu 2,0 m ist zulässig.
 - Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Hecken ist auf ganzer Länge eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) in einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Höhe der Hecke darf 1,25 m nicht überschreiten. Entlang öffentlicher Fuß- und Radwege ist auf ganzer Länge eine Hainbuchenheckenpflanzung (*Carpinus betulus*) in einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
 - Als Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hainbuchenhecken (*Carpinus betulus*) zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.
 - Innerhalb des Plangebiets sind acht Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor Abriss der Bestandsgebäude, innerhalb eines Zeitfensters zwischen September und Oktober bzw. März bis April, zu errichten.
- Unterirdische Anlagenteile, die der Herstellung und der beiderseitigen Einfassung der Außenseiten des Straßenkörpers dienen (z.B. Rückenstützen der Bordanlagen), und die sich zu Teilen außerhalb des eigentlichen Straßengrundstücks befinden bzw. unterirdisch in die Anliegergrundstücke hineinragen, sind im technisch erforderlichen Maß zulässig.
- Flachdächer von Hauptgebäuden, Carports und Garagen mit einer Neigung von bis zu 10° sind mindestens zu 80 % zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten (z.B. Klima- und Belüftungsanlagen).
- Schallschutz
 - An der südlichen Baugrenze der beiden Baufelder im WA 2, die parallel zur Straße Auf dem Hohen Ufer verlaufen, ist aufgrund von Verkehrslärm tagsüber mit Lärmwerten von >55 - 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - An der südlichen Baugrenze der beiden Baufelder im WA 2, die parallel zur Straße Auf dem Hohen Ufer verlaufen, ist aufgrund von Verkehrslärm nachts mit Lärmwerten von >50 - 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
 - In den hausnahen Freibereichen (z.B. Terrassen, Balkone) mit Lärmwerten von über 55 dB(A) tagsüber ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.
 - Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 10.1 - 10.3 hat im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen, in der Zeit vom 01.03. - 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

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 Verfabungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst - zu benachrichtigen.

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107

(in Teilen zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

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

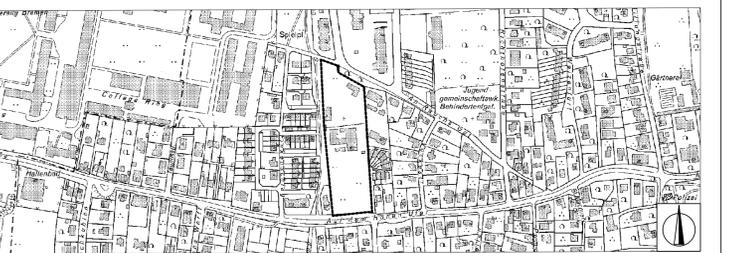
- An Rauchs Gut
- Auf dem Hohen Ufer
- östlich Finkenschlag

Bearbeitungsstand: 05.04.2019

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

Vorhabenträgerin: **An Rauchs Gut Projekt-**
 gesellschaft mbH
 Gerhard-Rohlf's-Straße 62b
 28757 Bremen

Bremen, den



Übersichtsplan

Baumt Bremen-Nord
 Bremen, den

Amtsleiter

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

Baumt Bremen-Nord Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am

Senator/in

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Koch
 Bearbeitet: Hrkalović (BPW baumgart+partner)
 01-11-2018 (E.-A./TOB)
 05.04.2019 (Ä.n.o.A.)
 Verfahren: Walzner

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107