

Mitteilung des Senats vom 20. September 2005

Bebauungsplan 1297 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- *Löhstraße*
- *Rosenstraße*
- *Korbecker Straße*
- *Tannenstraße*

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1297 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 25. August 2005 den beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1297 zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 1297 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Löhstraße**
- **Rosenstraße**
- **Korbecker Straße**
- **Tannenstraße**

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Februar 2005 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 24. März 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürger hatten in der Zeit vom 10. März 2005 bis 31. März 2005 Gelegenheit, sich im Bauamt Bremen-Nord über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Es wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet. Weitergehende Anregungen wurden nicht vorgetragen.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die meisten Träger öffentlicher Belange haben schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. So-

weit Anregungen vorgetragen wurden, konnten sie im Planentwurf berücksichtigt werden.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Planentwurf nicht berührt werden.

1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 3. Februar 2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 4. April 2005 bis 4. Mai 2005 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurde die Begründung unter C 3 und D 1.4 redaktionell angepasst.

1.5 Europarechtsanpassungsetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für den vorliegenden Bauleitplan ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschriften (§§ 233 und 244 Abs. 2 BauGB) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fortgeführt wird.

2. Information des Beirates

Das Ortsamt Vegesack wurde durch die Zusendung einer Deputationsvorlage unterrichtet.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1297 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Löhstraße, Rosenstraße, Korbecker Straße und Tannenstraße einschließlich Begründung zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 1297 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- *Löhstraße*
- *Rosenstraße*
- *Korbecker Straße*
- *Tannenstraße*

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Aumund-Hammersbeck nahe der Landesgrenze. Mit den Anschlüssen an die Lindenstraße und die Hammersbecker Straße verbindet die Löhstraße die Wohngebiete nördlich und südlich der Autobahn A 270 in Vegesack. In Nachbarschaft des Planungsgebietes befinden sich an der Löhstraße nahezu ausschließlich Wohngebäude.

Dabei ist der nördliche Abschnitt der insgesamt 670 m langen Straße geprägt durch die Bebauung mit kleinen freistehenden Einfamilienhäusern aus der Zeit um 1900. Im südlichen Abschnitt befindet sich abweichend von dieser Grundstruktur nahe der Lindenstraße eine neuere Anlage mit Mietwohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden.

Das Planungsgebiet selbst ist gegenwärtig in weiten Teilen unbebaut, da hier fünf kleine Mietshäuser des ehemaligen Blumenthaler Bau- und Sparvereins vor geraumer Zeit abgerissen wurden. Dabei handelte es sich um einen einfachen zweigeschossigen Typenbau mit jeweils vier Wohnungen, der für die Beschäftigten des Werftbetriebes „Bremer Vulkan“ während dessen Gründungs- und Expansionsphase im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts an vielen Stellen des Stadtgebiets zwischen der Lindenstraße und der Hammersbecker Straße gebaut wurde. Die Restbebauung des kleinen Planungsgevierts besteht aus den ortsüblichen Einfamilienhäusern älterer Baujahre in Form von zwei Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist bislang nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

B Ziele, Zwecke, Erforderlichkeit

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Nach dem bereits vollzogenen Abriss der Geschosswohnungen soll das Plangebiet für den Neubau von Einfamilienhäusern genutzt werden. Zusätzlich zu der ortsüblichen Straßenrandbebauung soll eine zweite Baureihe für Einfamilienhäuser ermöglicht werden, da die vorhandenen Gärten hierfür ausreichend Platz bieten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1297 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern im Maßstab der umgebenden Wohnbebauung,
- Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen,
- Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

C Planinhalt

C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung übernommen werden soll, orientieren sich die Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung am baulichen Bestand in der Nachbarschaft. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen über die Geschossigkeit, die Gebäudehöhen und die Anzahl der Wohneinheiten.

C 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des homogen strukturierten Einfamilienhausgebietes zwischen der Hammersbecker Straße und der Grävenhorster Straße. Die freien Flächen des Plangebietes eignen sich zur Ergänzung des Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern.

Die Einschränkung auf Einzelhäuser im Bereich der gemeinschaftlich erschlossenen zweiten Baureihe soll den rückwärtigen Anliegerverkehr auf der schmalen Privaterschließung begrenzen und hierdurch bedingte Störungen des Innenbereiches möglichst gering halten.

Die Gliederung in zwei überbaubare Zonen dient der Erhaltung von ausreichend großen Freibereichen für die Gartennutzung.

C 3 Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche Verkehrsfläche der Rosenstraße wurde aus dem Bestand übernommen. An der Löhstraße kann die Gartenfläche des Eckgrundstückes (Flurstück 290/8) ca. 2,0 m in Richtung Löhstraße bis an die Fluchtlinie der benachbarten Grundstücksgrenzen erweitert werden. Dieser Teil des städtischen Straßenlandes wird für öffentliche

Zwecke nicht mehr benötigt und kann den privaten Anliegern zum Ankauf angeboten werden.

Mit einem privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen gebündelt. Die Bündelung wird auf Grundstücke beschränkt, die sich im einheitlichen Eigentum eines Vorhabenträgers befinden. Für die Grundstücke im Einzeleigentum besteht derzeit kein Interesse zur Inanspruchnahme der rückwärtigen Baumöglichkeiten. Insofern wäre die Umsetzung der privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Schwierigkeiten verbunden. Diese Grundstücke sind je nach individuellem Bauwunsch separat mit Einzelzufahrten zu erschließen.

C 4 Nebenanlagen

Die Größe und Lage der Nebenanlagen werden dahingehend geregelt, dass der Umfang der Anlagen für die gärtnerische Nutzung der Freiflächen ausreichend bemessen werden kann und die Aufstellung möglichst freizügig zu handhaben ist. Aus gestalterischen Gründen des Orts- und Straßenbildes sind jedoch die Vorgärten frei zu halten.

C 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 500 m² bieten neben der Nutzung als Hausgärten nur in geringem Umfang Potentiale für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Vereinbar mit der Nutzungsdichte und der Gartengestaltung sind die Festsetzungen zur Begrünung von Nebenanlagen und Garagen und die wasserdurchlässige Gestaltung der Einzelstellplätze, Wege und Zufahrten.

C 6 Garagen

Nach Möglichkeit soll der ruhende Verkehr innerhalb der Bauzonen untergebracht werden. Nur in wenigen Ausnahmefällen wurden zusätzliche Flächen für Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Gartenbereiche ausgewiesen, zumeist um eine rückwärtige Bebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen. Hier sind aufgrund der zulässigen Grenzbebauungen vorgelagerte Garagenzonen zweckmäßig.

D Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 1297 ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Das Verfahren wird daher auf Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt.

Die Prüfwerte der Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden unterschritten. Deshalb ist weder eine förmliche UVP noch eine Vorprüfung erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, für die gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Ausgleich erforderlich ist.

Der Plan ermöglicht eine Neuversiegelung des Bodens in den rückwärtigen Gärten durch zusätzliche Bauplätze für ca. neun Einfamilienhäuser in der zweiten Baureihe. Für die Straßenrandbebauung besteht dagegen keine Verpflichtung zum Ausgleich, da die Bebauung dieser Zone auch schon nach dem bisherigen Recht (§ 34 BauGB) zulässig war.

D 1 Natur und Landschaft (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

D 1.1 Landschaftsplanerische Darstellungen

Im Landschaftsprogramm Bremen wird das Plangebiet als besiedelter Bereich (Karte 9.1) dargestellt. Als Ziele für den Naturschutz werden formuliert:

- Entwicklung zum strukturreichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere,

- Förderung des Erlebniswertes von Natur in der Stadt,
- Erhaltung und Entwicklung von Rückzugs- und Ausbreitungsräumen für Flora und Fauna sowie von Verbundachsen mit Anschluss an die freie Landschaft,
- Entwicklung von standortgerechten und vielfältigen Vegetationsstrukturen durch eine ökologisch orientierte Gestaltung und Pflege.

D 1.2 Bestandsdarstellung und -bewertung von Natur und Landschaft im Wirkraum

Die allgemeinen Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften (Biotop-/Ökotoptfunktion) sowie Landschaftsbild (Landschaftserlebnisfunktion) werden durch Auflistung und Bewertung der Biotoptypen abgebildet:

- Biotop-/Ökotoptfunktion

Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Wertstufe
Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	ca. 5.000	1
	ca. 5.000	

Grundwasserschutzfunktion

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes mit der Schutzzone III a. Die Grundwasserschutzfunktion ist somit von besonderer Bedeutung.

D 1.3 Prognose von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen

Es lassen sich folgende Beeinträchtigungen prognostizieren:

Beeinträchtigte Funktionen Größe und Bewertung der betroffenen Bereiche			Voraussichtlicher Bedeutungsverlust durch	erheblich/ nachhaltig	Flächen- äquivalent
Funktion	Fläche in m ²	Wertstufe Besondere Bedeutung	Wertstufen- verlust von→auf	Wert- stufen- verlust	Wert x Fläche
Biotop-/Ökotoptfunktion					
Heterogenes Hausgartengebiet (PHH) durch Wohnbebauung	5.000	1	1→V	1	5.000
Summe					5.000

Die teilweise Versiegelung lässt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion unter Berücksichtigung der unten genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht erwarten.

D 1.4 Kompensationsbestimmung

Zur Kompensation der verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der allgemeinen Funktionen sollen folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

Maßnahmen	Voraussichtlicher Bedeutungsgewinn durch		Benötigte Flächen- größe in m ²	Flächen- äquivalent
	Wertstufe von→auf	Wertstufen- steigerung		
Maßnahmen innerhalb des Plangebietes				
Entwicklung von neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) GRZ 0,4 + 0,1	V→1	1	2.500	2.500

Maßnahmen	Voraussichtlicher Bedeutungsgewinn durch		Benötigte Flächen- größe in m ²	Flächen- äquivalent
	Wertstufe von→auf	Wertstufen- steigerung		
Maßnahmen außerhalb des Plangebietes				
Anlegen eines Laubwald- Jungbestandes (WJL)				
Alternativ:				
Auf Acker oder	1→3	2	1.250	2.500
auf artenarmem Intensivgrünland	2→3	1	2.500	2.500
Summe				5.000

Kompensationsmaßnahmen für das Wohngebiet sind im Geltungsbereich des B-Planes aufgrund der planerischen Konzeption nicht vollständig möglich. Die genannten Beeinträchtigungen sollen an anderer Stelle ersetzt werden (mit einem Flächenäquivalent von 2.500 Wertpunkten).

Da die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht im Plangebiet realisierbar sind, wird auf einer Fläche außerhalb des Plangebiets („Speckberg“ am Löhweg in Bremen-Blumenthal, Flurstück 112 der Flur VR 128) eine Maßnahme durchgeführt. Diese Maßnahme besteht in der Anpflanzung eines Buchen-Eichen-Jungbestandes und der Entwicklung dieser Pflanzung zu einem naturnahen Buchen-Eichenwald.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und die Pflege sowie Unterhaltung der Ausgleichsfläche ist durch einen Vertrag zwischen der Gewosie Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord eG (Eigentümerin der Ausgleichsfläche) und der Stadtgemeinde gesichert worden (Städtebauliche Vereinbarung vom 8. Juni 2005).

D 2 Lärm

Die Löhstraße ist zwar keine außerordentlich stark befahrene Straße, aber in verkehrlicher Hinsicht erfüllt sie mehrere Funktionen wie die Zufahrt zur A 270 in Stadtrichtung, die Verbindung der Stadtgebiete nördlich und südlich der Autobahn, die rückwärtige Anbindung des Klinikums Bremen-Nord und die Zufahrt zur Umlandgemeinde Beckedorf sowie die Anbindung des Gewerbegebietes Bremer Vulkan. Daher sind die Wohnungen direkt an der Löhstraße mit entsprechenden Vorkehrungen zum Lärmschutz auszustatten.

D 3 Boden

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen 20 m NN und 21 m NN. Der natürliche Aufbau stellt sich wie folgt dar:

Unter einem etwa 0,5 m mächtigen Podsolboden steht ein Gemisch aus Schluff, Ton, Sand und Steinen in Mächtigkeiten von bis zu 10 m an. Diese Schichten weisen in der Regel hohe bindige Anteile auf, so dass sich auf diesen Geschiebelehmen Stauwasserhorizonte ausbilden können. Ihre Basis wird in Tiefen ab etwa 10 m NN (ab ca. 10 m unter GOF) durch 5 bis 10 m mächtige pleistozäne Fein-, Mittel- und Grobsande gebildet. Darunter stehen ab etwa ± 0 m NN bis 5 m NN (ab 15 bis 20 m unter GOF) die Lauenburger Schichten an. Der Untergrund wird als gering setzungsempfindlich eingestuft. Es sind Gründungen mit mittleren Sohlspannungen möglich.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 1 m NN (um 20 m unter GOK); Höchststände sind bei 2 m NN (um 19 m unter GOK) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Südwesten.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen nicht möglich.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „betonangreifend“ einzustufen (pH: 5,5 - 6,0; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 25 - 75 mg/l; Sulfate: 120 - 160 mg/l; Magnesium: 5 - 10 mg/l, Calcium: 25 - 75 mg/l).

E Finanzielle Auswirkungen

In Folge der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich keine Kosten.

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1297

Stand: 11. Februar 2004

I. Nutzung der Flächen	ha	%
1. Fläche des Geltungsbereiches	1,18	100
1.1 davon: Vorhandene Baugebiete	0,68	57,6
1.2 davon: Neue Baugebiete	0,5	42,4
2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt*	0,42	35,6
3. Unbebaubare Fläche insgesamt	0,76	64,4
4. Baugebiete insgesamt	1,05	89
4.1 davon: Reines Wohngebiet (WR)	0,88	74,4
4.2 davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,17	25,6
5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	0,01	—
6. Grünflächen insgesamt		
6.1 davon: Kinderspielplatz öffentlich		
6.2 davon: Öffentliche Grünfläche mit Rad- und Fußwegen		
6.3 davon: Private Grünfläche		
7. Verkehrsflächen insgesamt (Planstraßen)		
8. Flächen für Versorgung insgesamt		
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung		
9. Grünflächen insgesamt		
10. Sonstige Flächen insgesamt	ha	
(z. B.) Flächen für Pflanzbindungen		
(z. B.) Wasserfläche		
11. Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB insgesamt		
11.1 davon in den oben aufgeführten Flächen enthalten		
11.2 davon außerhalb des Bebauungsplans liegend		
II. Wohnungsbaupotential	Anzahl	%
1. Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt	20	100
1.1 WE in Einzel- und Doppelhäusern	20	100
Davon auf städtischen Flächen	—	
1.2 WE in Reihenhäusern	—	
Davon auf städtischen Flächen	—	

* einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

	Anzahl	%
1.3 WE in Mehrfamilienhäusern *	—	
Davon auf städtischen Flächen	—	
2. Mit vorhandener Erschließung mögliche WE (z. B. Baulücken)	15	75
3. Mit neuer Erschließung mögliche WE	5	25
4. Neu mögliche WE öffentlich erschlossen	15	75
5. Neu mögliche WE privat erschlossen	5	25
6. Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E/WE)	48	
7. Bebauungsdichte bezogen auf geplante Baugebiete (I. 1.2)	43 E/ha	

 * Annahme: Je 85 m² Bruttogeschossfläche 1 Wohneinheit

Städtebauliche Vereinbarung

zwischen

GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord eG
Hammersbecker Straße 173
28755 Bremen

nachfolgend „GEWOSIE“ genannt

und

Stadtgemeinde Bremen,
vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord
Gerhard-Rohlfs-Straße 48 A
28757 Bremen

nachfolgend „Stadt“ genannt.

§ 1 Vertragszweck

Diese städtebauliche Vereinbarung dient der Umsetzung des Bebauungsplans 1297 hinsichtlich der insgesamt Durchführung des erforderlichen Ausgleichs nach §11(1) Nr. 3 oder/ und §200 Baugesetzbuch.

Die GEWOSIE stellt für die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen die in § 2 näher bezeichnete Fläche aus ihrem Eigentum zur Verfügung.

§ 2 Kompensationsfläche

Die GEWOSIE ist Eigentümerin des Flurstücks 112 der Flur VR 128 („Am Speckberg“; siehe Lageplan als Anlage zu diesem Vertrag). Sie verpflichtet sich gegenüber der Stadtgemeinde, in § 3 näher bestimmte Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sowie Maßnahmen zu unterlassen, die dem in § 3 aufgeführten Entwicklungsziel entgegenstehen

§ 3

Herstellung und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen

(1) Die GEWOSIE verpflichtet sich, auf dem Flurstück 112 der Flur VR 128 („Am Speckberg“) folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anpflanzungen von Gehölzen (Bäumen) nach Maßgabe eines mit dem SBUV als Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmenden Pflanzplanes auf einer Fläche von mindestens 833 m².

Die dem B-Plan 1297 zugeordnete Kompensationsfläche teilt sich wie folgt auf:

- a) 700m² Kompensationsfläche für Eingriffe der GEWOSIE (= 2100 Flächenäquivalentwertpunkte bei Wertstufe 4)
- b) 133m² Kompensationsfläche für Eingriffe der Privaten (= 400 Flächenäquivalentwertpunkte bei Wertstufe 4)

Die Bepflanzung ist wie folgt festgelegt:

- | | |
|---|--|
| a) GEWOSIE: Reihenpflanzung mit Forstware | 191 Stück Quercus robur und
191 Stück Fagus sylvatica |
| b) Private: Reihenpflanzung mit Forstware | 37 Stück Quercus robur und
37 Stück Fagus sylvatica |

(2) Die für die Kompensationsmaßnahme erforderliche Ausführungsplanung ist von der GEWOSIE im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde bis zum 31.08.05 zu erstellen.

(3) Die GEWOSIE verpflichtet sich zur kompletten Herstellung der Kompensationsmaßnahme bis spätestens zum 30.11.05. Pflanzbeginn und -ende sind der Naturschutzbehörde spätestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

(4) Die GEWOSIE verpflichtet sich für die Dauer von 80 Jahren zur Unterhaltung und Pflege der neu angelegten Vegetationsflächen. Hierzu ist ein Plan für die dauerhafte Pflege der Kompensationsmaßnahmen einschließlich einer Kostenschätzung bis zum 31.08.05 vorzulegen und mit der Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Die Pflege beinhaltet:

- 1 Mahd pro Jahr zwischen den Gehölzen für die ersten 3 Jahre einschl. evtl. Nachpflanzungen
- 10 Wässerungen im 1. Jahr nach erfolgter Pflanzung und 5 Wässerungen im 2. Jahr
- 30% Plenterung im 25. Standjahr
- 10% Plenterung im 50. Standjahr
- das Herstellen eines 1,5m hohen Wildschutzaunes inkl. Pfosten und Metallheringen sowie späteren Abbau und Entsorgung

§ 4

Kosten

Die Kosten für die in § 3 beschriebenen Maßnahmen, für die Planung sowie für die Kosten dieses Vertrages trägt die GEWOSIE. Die auf die privaten Eigentümer entfallenden Kosten werden von der GEWOSIE dort anteilmäßig direkt abgerechnet.

§ 5 **Vertragsstrafe / Verwaltungszwang**

Die GEWOSIE unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Gesetzes über das Verfahren zur Erzwingung von Handlungen, Duldungen oder Unterlassungen (BremVwVG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 1. April 1960 (Brem.GBl. S. 37), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 1986 (Brem.GBl. S. 290)

§ 6 **Veräußerung von Grundstücken**

(1) Veräußert die Erschließungsträgerin das Vertragsgrundstück (Flurstück 112 der Flur VR 128) ganz oder teilweise an Dritte oder bestellt sie Dritten Erbbaurechte an dieser Fläche, so ist sie - vorbehaltlich der gem. Absatz 2 zu erteilenden Zustimmung der Stadt - berechtigt und verpflichtet, die sich auf die jeweils veräußerte bzw. mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücksfläche (Teilfläche) beziehenden Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung auf den oder die neuen Eigentümer/Erbbauberechtigten zu übertragen und diese für den Fall der Weiterveräußerung entsprechend zu verpflichten.

(2) Die Stadt wird die Zustimmung zu der Übertragung der Rechte und Verpflichtungen erteilen, wenn in der Person des Dritten kein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt und wenn sich der Dritte in einer gesonderten Erklärung gegenüber der Stadt im Hinblick auf die Durchsetzung dieser Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Gesetzes über das Verfahren zur Erzwingung von Handlungen, Duldungen oder Unterlassungen (BremVwVG) in der geltenden Fassung unterwirft.

(3) Mit Erteilung der Zustimmung gemäß Absatz 2 setzt sich dieser Vertrag mit allen Rechten und Verpflichtungen mit dem neuen Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten fort.

(4) Die Erschließungsträgerin ist verpflichtet, der Stadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt, das Vertragsgrundstück ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.

§ 7 **Nebenbestimmungen**

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

(3) Die Vertragspartner sind sich darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

(4) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

§ 8 Abstimmungspartner

Die Stadt benennt als Ansprechpartner für die Abstimmung zu den obigen Vertragsinhalten den Senator für Bau, Umwelt und Verkehr (Naturschutzbehörde).

§ 9 Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt als Voraussetzung für die Beschlußfassung des Bebauungsplanes 1297 am Tage seiner Unterzeichnung in Kraft.

§ 10 Erfüllungsort

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

§ 11 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- ◆ Lageplan Ersatzfläche Flurstück 112 der Flur VR 128
- ◆ Bebauungsplan 1297

GEWOSIE

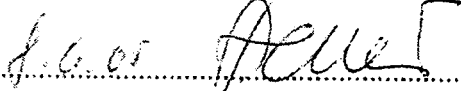
Bauamt Bremen-Nord

Gewosie

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT BREMEN-NORD eG


.....

(Datum, Unterschrift)


.....

(Datum, Unterschrift)

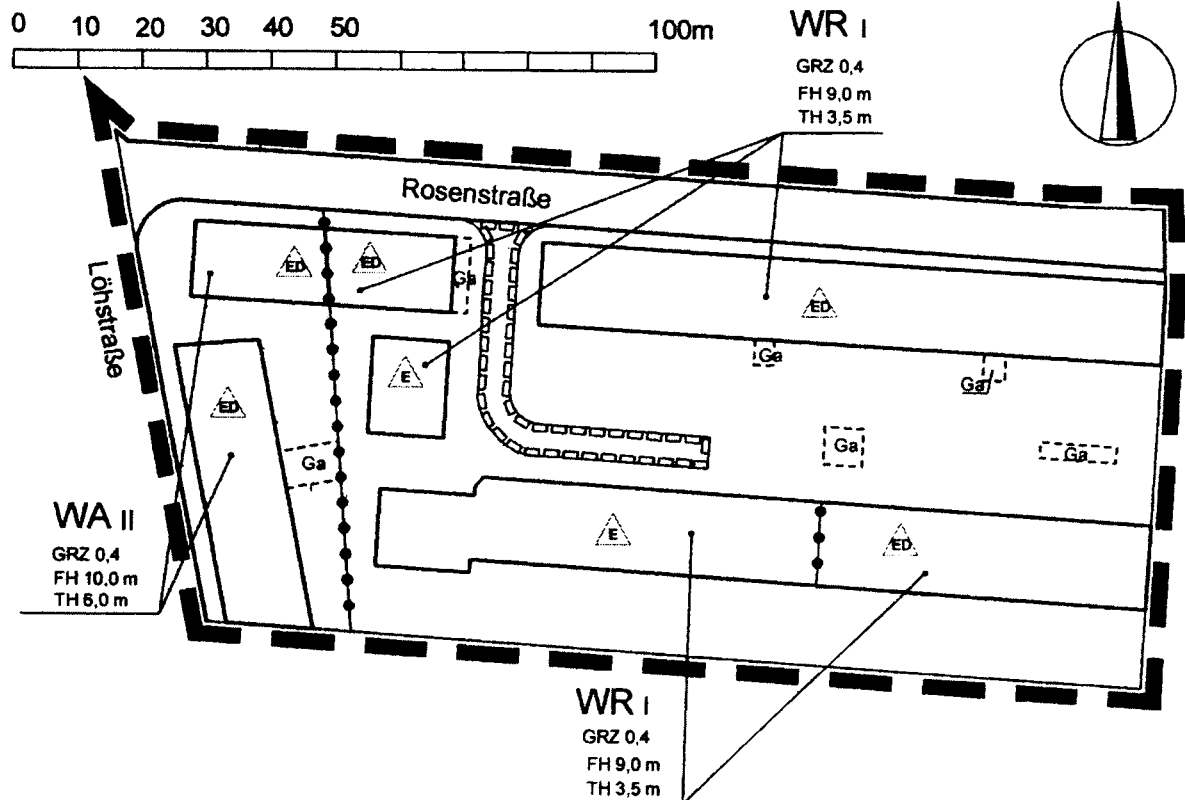
BEBAUUNGSPLAN 1297

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

zwischen

- Löhstraße
- Rosenstraße
- Korbecker Straße
- Tannenstraße

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl, Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
TH	Traufhöhe, Höchstgrenze
FH	Firshöhe, Höchstgrenze
	Nur Einzeihäuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Ga	Garagen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

