

Mitteilung des Senats vom 6. Dezember 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) zum Vorhaben „Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1“ für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße Zum Fichtenhof 1

(Bearbeitungsstand: 21. September 2016)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 59 (Bearbeitungsstand: 21. September 2016) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 24. November 2016 den beigefügten Bericht erstattet, der der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt wird.

Dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren jeweils empfohlene Behandlung aufgeführt werden.*)

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu beschließen.**

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) zum Vorhaben „Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1“ für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße Zum Fichtenhof 1

(Bearbeitungsstand: 21. September 2016)

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 5. Juni 2014 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 10. Juni 2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 59 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 25. September 2013 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Für die Anwohner der angrenzenden Siedlung Am Lindenberg wurden am 2. April 2014 und 23. April 2015 gesonderte Informationsveranstaltungen durchgeführt.

*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

1.2.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf der Einwohnerversammlung sowie den gesonderten Informationsveranstaltungen wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung waren und zu einigen Anpassungen der Planung geführt haben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgelegten schriftlichen Stellungnahmen sind ebenfalls in den Abwägungsprozess eingeflossen und wurden von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vollständig und abschließend behandelt. Diese Stellungnahmen sowie deren erfolgte Behandlung sind im Anhang der Anlage zum Bericht (vergleiche Ziffer 1.4.1) erneut und vollständig zur Kenntnisnahme beigelegt.

1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

1.3.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

1.3.2 Stellungnahme des zuständigen Beirats

Der Beirat Burglesum hat zu den Planungen in seiner Sitzung vom 3. Mai 2016 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beirat stimmt den Planungen zu und bittet darum, die ortsübliche Begrünung zu berücksichtigen und erwartet, dass mindestens die nach der Stellplatzverordnung zu erbringende Anzahl von Stellplätzen hergestellt wird und keine Ablösung der Stellplätze erfolgt.“

Die städtische Deputation gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der Stellungnahme des Beirats soll insofern gefolgt werden, als dass zum einen – entsprechend der Wohnbebauung in der Straße Am Lindenberg – eine von Nebenanlagen freizuhaltenen Vorgartenzone zur Straße Am Lindenberg ausgebildet und der ortsbildprägende Baumbestand im Plangebiet zur Erhaltung und Ergänzung festgesetzt wird.

Gemäß § 3 des zugehörigen Durchführungsvertrags umfasst das Vorhaben, zu dessen Beantragung und Umsetzung sich der Investor verpflichtet, neben der Errichtung eines Gebäudes mit bezeichnetem Raumprogramm die dazugehörigen Stellplätze. Unter Anwendung der örtlichen Stellplatzverordnung stellen sich die im Plangebiet umsetzbaren Stellplätze, bezogen auf die zu erwartende Zahl nachzuweisender Pflichtstellplätze, als auskömmlich dar. Der Vorhabenträger hat im Durchführungsvertrag zudem erklärt, dass keine Ablösung der Stellplätze erfolgen wird.

Die städtische Deputation empfiehlt, die Stellungnahme des Beirats wie vorstehend zu behandeln.

1.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14. April 2016 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 59 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. April bis 25. Mai 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord und im Ortsamt Burglesum öffentlich ausgelegt.

1.4.1 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind zahlreiche Stellungnahmen der Öffentlichkeit, überwiegend aus der direkten Nachbarschaft, eingegangen.

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

1.5 Änderungen nach öffentlicher Auslegung

Im Arbeitstitel des Bebauungsplans soll auf die Flurstücksbezeichnungen verzichtet werden, da diese zwischenzeitlich geändert wurden; der Arbeitstitel wurde in Plan, Begründung etc. angepasst.

Aufgrund von Hinweisen aus der Trägeranhörung wurden folgende Änderungen an der Planzeichnung vorgenommen:

- Die textlichen Festsetzungen wurden neu nummeriert;
- textliche Festsetzung 8.1: der Bezug auf „ruhebedürftige Räume“ ist jetzt präzisiert worden in „Wohn- und Aufenthaltsräume“;
- textliche Festsetzung 8.2: Die höheren Lärmwerte sind jetzt präziser mit dem Zeichen < festgelegt worden;
- der Planzeichnung wurde die aktuelle amtliche Liegenschaftskarte von GeoInformation als Grundlage hinterlegt, die den zwischenzeitlichen Abriss der Bebauung im Plangebiet sowie die Vereinigung der Flurstücke 65, 66 und 74/3 zum Flurstück 66/1 beinhaltet.

In der Begründung haben sich zudem folgende Änderungen ergeben:

- Im Kapitel A 1 „Lage, Entwicklung und Zustand“ wurde bei der Beschreibung der Abgrenzung des Plangebiets darauf hingewiesen, dass die Bebauung Am Lindenberg 24 jetzt die Hausnummer Am Lindenberg 28 hat,
- die oben genannten Änderungen im Bebauungsplan wurde entsprechend in der Begründung geändert,
- redaktionelle Änderungen.

Durch die vorgenannten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit den betroffenen Stellen und dem Investor abgestimmt worden. Auf das erneute Einholen von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen nicht betroffen ist. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat den Änderungen zugestimmt und beschlossen, dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB abgesehen werden soll.

1.6 Umweltprüfung/Umweltbericht

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

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

1.7 Durchführungsvertrag

Der mit dem Vorhabenträger geschlossene Durchführungsvertrag wurde mit den betroffenen Stellen abgestimmt und hat der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in der Sitzung zur Beschlussfassung über diesen Bericht zur Einsichtnahme vorgelegen.

2. Information des Beirats

Das Ortsamt Burglesum hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage (Bericht der städtischen Deputation) erhalten.

3. Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) einschließlich Anlagen für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße Zum Fichtenhof 1 (Bearbeitungsstand: 21. September 2016) einschließlich Begründung zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) zum Vorhaben „Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1“ für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße Zum Fichtenhof 1

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil St. Magnus. Es ist rd. 2 200 m² groß und umfasst das Grundstück Zum Fichtenhof 1 (Flurstück 66/1; Gemarkung: VR Flur 356). Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Am Lindenberg,
- im Osten durch das Grundstück Am Lindenberg 28 (ehemals 24, Flurstück 67),
- im Süden durch die Straße Zum Fichtenhof,
- im Westen durch das Grundstück Am Lindenberg 26 (Flurstück 64).

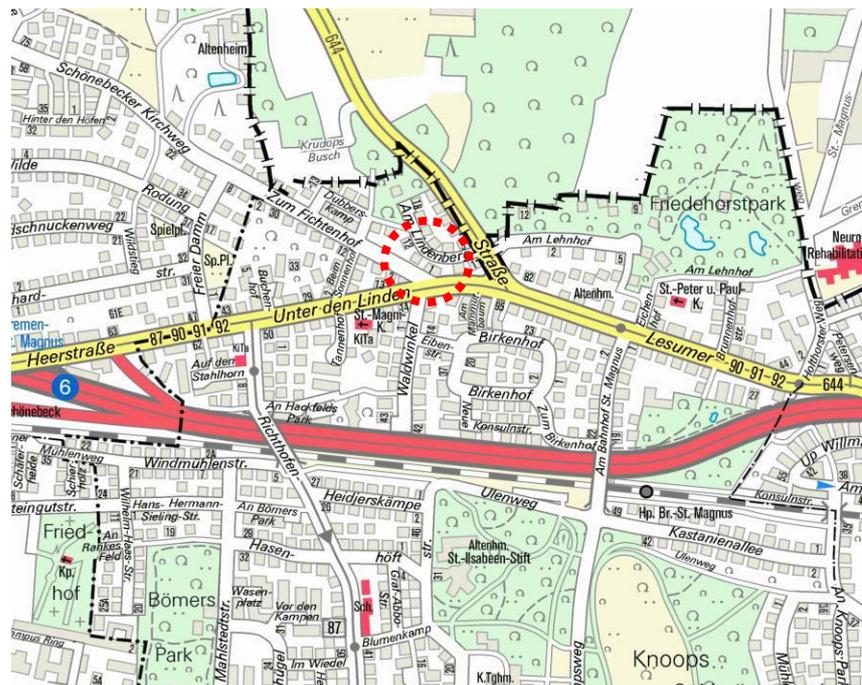


Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet VEP 59 (gestrichelter Kreis)

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

Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch zweigeschossige Wohnhäuser geprägt. Entlang der Straße Unter den Linden befinden sich teilweise

auch dreigeschossige Gebäude mit einer Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomienutzung im Erdgeschoss. Nördlich grenzt die Siedlung Am Lindenberg mit charakteristischen Doppelhäusern an, die im Bebauungsplan 365 als Erhaltungsbereich festgesetzt ist. Östlich grenzt ein eingeschossiges Einfamilienhaus aus den Sechzigerjahren und westlich der Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses an.

Eine ÖPNV-Haltestelle (öffentlicher Personennahverkehr) der BSAG-Buslinie (Bremer Straßenbahn AG) befindet sich rd. 100 m entfernt. Der S-Bahn-Haltepunkt Bahnhof St. Magnus befindet sich in ca. 750 m Entfernung.

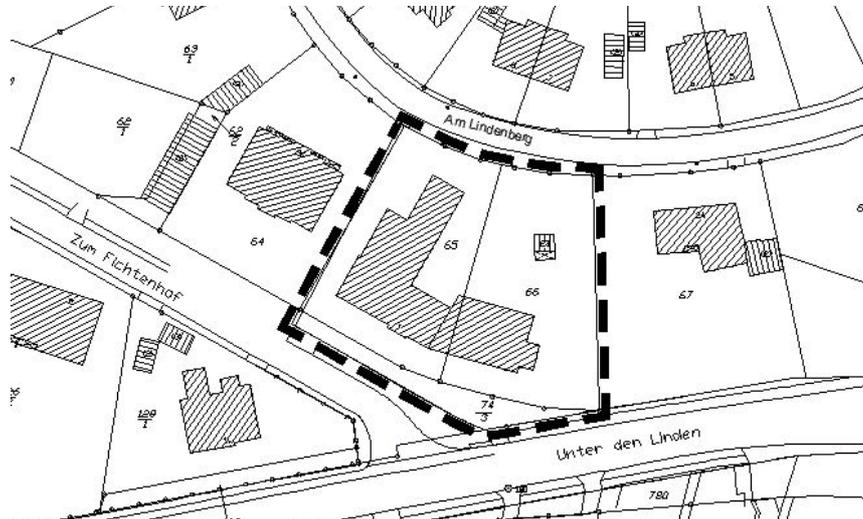


Abbildung 2: Abgrenzung Plangebiet VEP 59

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Zudem ist der gesamte Bereich nördlich der Straße „Unter den Linden“ mit den Straßenzügen Zum Fichtenhof, Am Lindenberg und Am Lehnhof mit einer Schraffur „Baufläche mit zu sichernder Grünfunktion“ versehen.

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

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

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

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

Ziel der Planung ist es, der vermehrten Nachfrage von Senioren nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund des demografischen Wandels und den damit einhergehenden Anforderungen an das Wohnumfeld weiter steigen wird, Rechnung zu tragen. Durch den Neubau mit den geplanten Servicewohnungen und der angegliederten Pflegeeinrichtung werden für die älteren Bewohner des Stadtteils Angebote geschaffen, ihren Lebensabend in einer vertrauten Umgebung zu verbringen. Somit entspricht das Vorhaben dem Planungs-

grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Weiterhin gilt es, eine konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu realisieren. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete, städtebauliche Innenentwicklung sichergestellt werden.

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

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

Da das Vorhaben nicht innerhalb der Baugrenzen des für das Plangebiet geltenden Bebauungsplans 365 realisiert werden kann, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 59 erforderlich. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Überplanung einer bereits beplanten Fläche kann die Aufstellung auf Grundlage des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt; die geplante Bebauung dient der Entwicklung von brachgefallenen Flächen und damit der Innenentwicklung des Stadtquartiers. Die Planung ermöglicht eine Grundfläche von weniger als 20 000 m², begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Interesse einer beschleunigten Verwirklichung soll deshalb die Planaufstellung nach § 13a BauGB erfolgen.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden nicht ausgeschlossen, um z. B. ergänzende Dienstleistungen und Einrichtungen, die auf Senioren ausgerichtet

sind, zu ermöglichen. Dies können z. B. Betriebe der Gesundheitsfürsorge sein, denn mit einem höheren Alter nimmt die Bedeutung einer medizinischen Versorgung vor Ort zu. Daher sollen im Plangebiet auch ergänzende therapeutische, soziale und pflegerische Betriebe sowie auch Einrichtungen der Seelsorge ausnahmsweise zugelassen werden können.

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

C 2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

C 3 Baugrenzen, Bauweise

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

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

C 4 Stellplätze und Nebenanlagen

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

Garagen, zu denen im Sinne dieses Bebauungsplans auch Carports gehören, sind im Plangebiet unzulässig, da sie zum einen für die Nutzung nicht benötigt werden und zum anderen für sie keine geeigneten Standorte im

Plangebiet bestehen. Insgesamt werden gemäß Vorhabenplan im Plangebiet zukünftig 13 Stellplätze realisiert, wobei ein Stellplatz als Behindertenstellplatz angelegt wird.

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

C 5 Verkehrliche Erschließung

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

C 6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr der Straße Unter den Linden ein. Gemäß der Lärmkartierung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen (Stand 5. April 2013) werden durch den Straßenverkehr tagsüber in Teilbereichen Lärmwerte zwischen 55 bis 65 dB(A) sowie nachts zwischen 45 bis 50 dB(A) und 50 bis 60 dB(A) erreicht.

Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen tagsüber und nachts überschritten. Bei der vorliegenden Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich der Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage befindet und nur ein Teilbereich des Wohngebiets betroffen ist. Insbesondere in der Nähe zu Verkehrswegen lassen sich außen die Immissionsrichtwerte nach der für die städtebauliche Planung maßgeblichen DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht immer einhalten. Daher räumt die DIN 18005 für solche Fälle einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier ausgenutzt. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Passiver Schallschutz ist gegen Verkehrslärm eine zulässige Maßnahme. Anderenfalls wären in dicht bebauten Gebieten keine Wohnungen mehr zulässig.

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

Dabei ist zu unterscheiden zwischen den Räumen im vorderen Gebäudeteil, die der Straße Unter den Linden zugewandt sind, und den hieran vom Straßenlärm abgewandten rückwärtigen Räumen der Seniorenwohnanlage. So ist im vorderen Bereich aufgrund von Außenpegeln nachts von über 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln von nachts von > 45 und ≤ 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Des Weiteren ist zu gewährleisten, dass hausnahe Freibereiche – z. B. Terrassen, Loggien, Wintergärten – geschaffen werden, in denen ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) eingehalten wird. Diese Anforderung kann z. B. durch die Anlage von der Straße abgewandten rückwärtigen Freibereichen realisiert werden.

C 7 Entwässerung

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

C 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die unter die Baumschutzverordnung Bremen fallenden und das Ortsbild prägenden Bäume im Plangebiet sind zur Erhaltung festgesetzt. Diese befinden sich an der nördlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze. Nach Abgang der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen Laubbäumen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzungen dienen der Erhaltung der prägenden Baumstruktur und der grünordnerischen Gestaltung des Plangebiets. Sie zielen auch darauf ab, die im Flächennutzungsplan zu sichernde Grünfunktion umzusetzen.

C 9 Kampfmittel, Altlasten

Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und gegebenenfalls Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Regelungen in Bezug auf die Kampfmittelsuche und eine gegebenenfalls erforderliche Beseitigung werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan getroffen.

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

C 10 Archäologische Bodenfunde

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

C 11 Hinweise

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

D Umweltbelange

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

a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebiets Bremen-Nord im Ortsteil St. Magnus und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen finden sich einzelne prägende Bäume sowie Hecken. Die Grünstrukturen an den Grundstücksrändern werden weitestgehend erhalten. Die ortsbildprägenden Bäume (Buchen) werden zur Erhaltung festgesetzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt damit die Darstellung „zu sichernder Grünfunktionen“, die der Flächennutzungsplan vorgibt. Da das Plangebiet aus einer ebenen, brachliegenden Sandfläche besteht, sind relevante Belange des Artenschutzes nicht betroffen. Die bestehenden Bäume im Plangebiet werden erhalten.

b) Schutzgut Klima/Luft

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

c) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 sind Schallimmissionen durch die Straße Unter den Linden zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche Schallimmissionen wurden im Kapitel C 6 „Immissionsschutz“ dargestellt. Es bestehen in den der Straße Zum Fichtenhof zugewandten Gebäudebereichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Einhaltung der Innenraumpegel werden innerhalb des Gebäudes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse tagsüber und nachts gewährleistet. Die Planung ermöglicht auch von Verkehrslärm geschützte hausnahe Freibereiche, sodass für die Bewohner und Mitarbeiter ruhige Außenbereiche sichergestellt werden können.

d) Klimaschutz/Energieeinsparung

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

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

e) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht relevant betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) und d) hinaus nicht bekannt.

E Finanzielle Auswirkungen/Gender

E 1 Finanzielle Auswirkungen

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

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

E 2 Gender-Prüfung

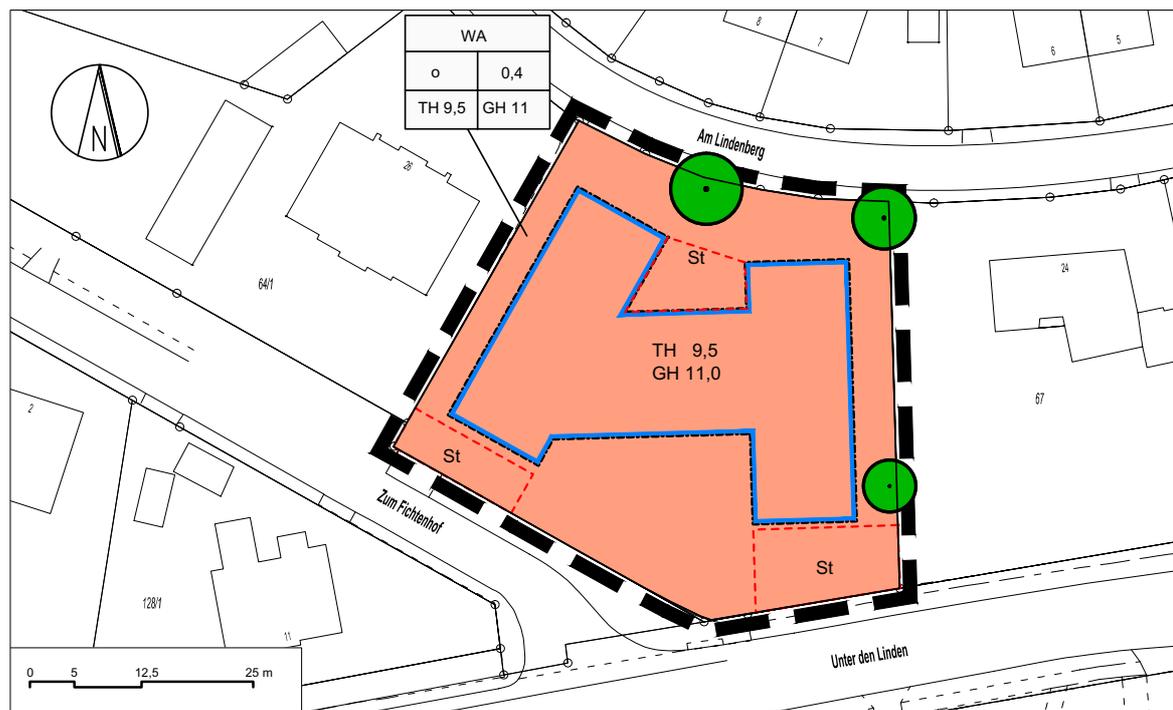
Die Angebote der Seniorenwohnanlage richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59

mit Vorhabenplan 59

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

an der Straße Zum Fichtenhof 1



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

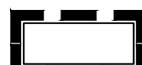
ERHALTUNG VON BÄUMEN

 Erhaltung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
TH 9,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
GH 11 Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

BAUWEISE, BAUGRENZEN

 Offene Bauweise

 Baugrenze

 St
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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.

