

## **Mitteilung des Senats vom 20. August 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: 5. April 2019)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 107 (Bearbeitungsstand: 5. April 2019) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 2. Mai 2019 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 ihre 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 107 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 27. August 2019 zu beschließen.**

---

\*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich und liegt zur Einsichtnahme in der Bürgerschaftskanzlei aus.

## **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: 5. April 2019)**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 (Bearbeitungsstand: 5. April 2019) und die entsprechende Begründung vor.

#### **A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

##### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 19. April 2018 beschlossen, für das Plangebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 aufzustellen. Der Planaufstellungsbeschluss wurde am 25. April 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 Absatz 1 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 107 ist am 8. Mai 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 Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden.

##### 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Die vom Bebauungsplanentwurf berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt. Die Abstimmungsergebnisse sind in den ausgelegten Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 1. November 2018) eingeflossen.

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

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 6. Dezember 2018 beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf 107 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

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

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

Ein Planentwurf mit Begründung hat vom 7. Januar 2019 bis 7. Februar 2019 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt. 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 städtischen 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. Dezember 2018 Folgendes mitgeteilt:

„Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen.

Wir möchten Folgendes anmerken:

- Wie sieht der Ausgleich für die Baufeld-Rodung der Hecke (75 lfm) und 700 m<sup>2</sup> Gartensträucher 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 städtische 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 m<sup>2</sup> dar. Formal betrachtet sind die Eingriffe in Natur und Landschaft daher gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 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 von 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 circa 650 m gepflanzt.

Für Fledermäuse sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld der Fällungen von Bäumen beziehungsweise 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 Nummer 7.1) genannte Schneefelsenbirne wurde mit dem Referat 30 „Grünordnung“ des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt. Dieser Baum ist ein sehr schmaler Obstbaum, der daher sehr gut in die Vorgärten der Reihenhäuser passt.

Die städtische 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. Oktober 2018 folgenden Beschluss des Beirates Burglesum vom 23. Oktober 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 städtische 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. Oktober 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 Besucherstellplätzen kann im 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 städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt die Kenntnisnahme der Stellungnahme.

- 7.3 Das Ortsamt Burglesum hat mit Schreiben vom 4. Februar 2019 folgenden Beschluss des Beirates Burglesum vom 29. Januar 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 städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Aufgrund der Stellungnahme des Beirats sowie von weiteren Einwendungen 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 rund fünf Minuten zu erreichen sind.

Dem Hinweis des Beirats Burglesum, daß der Lesumpark 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 (zum Beispiel 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 städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt die teilweise Berücksichtigung der Stellungnahme.

8. Änderungen beziehungsweise 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 beziehungsweise Ergänzungen des Planentwurfes

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

- Die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen für das WA2 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 Reihenhäuser 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 Nummer 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 Nummer 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 Nummer 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: 5. April 2019) enthalten.

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

## 8.2 Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen beziehungsweise -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: 5. April 2019) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

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

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

**B. Beschluss**

Die städtische 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: 5. April 2019) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse  
(Senator)

Jürgen Pohlmann  
(Vorsitzender)



## 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)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107

(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

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

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

(Bearbeitungsstand: 05.04.2019)

## 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

- 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- II - III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- TH 7,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)
- FH 12,0 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)
- OK 9,5 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Öffentliche Stellplatzanlage
- F&R Fuß- und Radweg
- Straßengrenzlinie

### 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

- G1 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- G2 Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- G3 Mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- GFL 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

- Hp 1 Höhenpunkt mit (laufender Nummer) mit Höhenangaben in Metern über Normalnull
- 6.5 Vermaßung in Metern
- dB(A) nachts Außenärmwerte
- dB(A) tags Außenärmwerte
- Absperpfosten
- Bestandsbaum mit laufender Nummer



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 Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



## **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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 Außenlärmwerte tagsüber von über 40 - 45 dB(A) dar. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) eingehalten.

Lediglich unmittelbar an der südlichen Baugrenze des Plangebietes entlang der Straße Auf dem Hohen Ufer werden tagsüber Außenlärmwerte von über 55 bis zu 60 dB(A) erreicht, so dass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Nachts stellt sich die Situation so dar, dass der größte Teil des Planbereiches mit einem geringen Lärmpegel von bis zu 35 dB(A) belastet sind. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete (nachts 45/40 dB(A)) eingehalten. Höhere Belastungen bestehen auch hier für die südliche Baugrenze entlang der Straße Auf dem Hohen Ufer im WA 2. So ist dort nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von über 50 - 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen)

sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Im Bebauungsplan sind die Außenlärmwerte aus der oben genannten Lärmkartierung unterhalb und oberhalb der 50 dB(A) bzw. 55 dB(A) gekennzeichnet.

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

#### Elektromagnetische Immissionen

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks fest. Bei dem Betrieb ist darauf zu achten, dass gemäß der "Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben" der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz" vom 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 m<sup>2</sup> 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)

