

Mitteilung des Senats vom 28. September 2004

1. Änderung des Bebauungsplanes 911 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack mit den Grundstücken an der

- **Albrecht-Roth-Straße 27 bis 42**
- **Gerhard-Rohlf's-Straße 48 A (rückwärtig)**
- **Bermpohlstraße 18 bis 19 A und 20 A/21 (rückwärtig)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes 911 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 25. August 2004 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Anregungen und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden.*)

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 911 in Kenntnis der eingegangenen Anregung zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

1. Änderung des Bebauungsplanes 911 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack mit den Grundstücken an der

- **Albrecht-Roth-Straße 27 bis 42**
- **Gerhard-Rohlf's-Straße 48 A (rückwärtig)**
- **Bermpohlstraße 18 bis 19 A und 20 A/21 (rückwärtig)**

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 27. Februar 2003 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 8. März 2003 ortsüblich bekanntgemacht. Auf Grundlage des Planaufstellungsbeschlusses wurde von der Bremischen Bürgerschaft das 149. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre für das Grundstück Albrecht-Roth-Straße 28 beschlossen, die am 12. Februar 2004 in Kraft getreten ist.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom Ortsamt Vegesack am 18. August 2003 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

Weiterhin wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegen genommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei den weiteren Planungen wurden.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 12. Februar 2004 dem Planentwurf zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 5. März 2004 bis 5. April 2004 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Anregung eingegangen. Zudem wurden zwei Unterschriftenlisten vorgelegt. Mit der ersten Liste wird das Ziel verfolgt, den Bebauungsplan 911 mit seinen bisherigen Festsetzungen beizubehalten, während mit der zweiten Liste ausdrücklich die neuen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 911 befürwortet werden. Auf die Anlage zum Bericht wird verwiesen.

1.5 Europarechtsanpassungsetz Bau (EAG Bau)

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

2. Information des Beirates

Das Ortsamt Vegesack wurde durch die Zusendung einer Deputationsvorlage unterrichtet.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 911 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack mit den Grundstücken an der Albrecht-Roth-Straße 27 bis 42, der Gerhard-Rohlfs-Straße 48 A (rückwärtig) und der Bermpohlstraße 18 bis 19 A und 20 A/21 (rückwärtig) einschließlich Begründung in Kenntnis der eingegangenen Anregung und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Begründung zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes 911 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack mit den Grundstücken an der

- *Albrecht-Roth-Straße 27 bis 42*
- *Gerhard-Rohlfs-Straße 48 A (rückwärtig)*
- *Berpohlstraße 18 bis 19 A und 20 A/21 (rückwärtig)*

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet befindet sich 200 m westlich des Sedanplatzes im zentralen Bereich des Ortsteiles Vegesack (Nr. 521).

Dieser Teil des Stadtgebietes wird auch das obere Vegesack genannt, da es sich im Unterschied zum historischen Siedlungskern des Fährquartiers am Schönebecker Auetal (Vegesacker Hafen) auf dem Rücken der hohen Vegesacker Geest befindet. Neu-Vegesack wurde 1773 von Kur-Hannover als Erweiterung des alten Vegesacks auf der sandigen Heidefläche der Geest gegründet und 1804 an Bremen abgetreten. Bis zur Gebietsreform im Jahre 1939 bildete seitdem der ehemals bis zu 15 m tiefe und schroffe Taleinschnitt des Fährgrunds im Bereich der heutigen Schulkenstraße die westliche Grenze zwischen dem bremischen Vegesack und den zunächst kurhannoveranischen und später preußischen Landgemeinden Fähr und Lobendorf. Durch Schlucht und Staatsgrenze, die bis 1888 auch Zollgrenze war, vom Umland abgeschnitten und weit entfernt vom alten Siedlungskern am Hafen und Weser blieb das Plangebiet lange Zeit unbebaut.

Erst 1939 begann man den westlichen Abschnitt der Albrecht-Roth-Straße in Form einer Baustraße herzurichten. Drei Einfamilienhäuser entstanden noch im selben Jahr, bevor nach der Unterbrechung durch den II. Weltkrieg die Bebauung mit weiteren Einfamilienhäusern in den fünfziger Jahren fortgesetzt und 1961 bis auf eine Ausnahme abgeschlossen wurde. Von den zwölf freistehenden Einfamilienhäusern der westlichen Albrecht-Roth-Straße wurden fünf von dem Vegesacker Architekten Ernst Becker und drei von der Planungsabteilung des Bremer Vulkans entworfen. Entsprechend der Ende der 30er Jahre entwickelten Bebauungskonzeption des Architekten Ernst Becker – „Vorschriften für die Gestaltung von Bauten und Nebenanlagen an der verlängerten Albrecht-Roth-Straße“ – besteht die Bebauung durchgehend aus traufständigen Einzelhäusern mit Satteldach.

Älteren Ursprungs ist die BERPohlstraße, die als ehemalige Sandstraße Bestandteil der Planung von 1773 war. In der Stadtentwicklung Vegesacks war die westliche Albrecht-Roth-Straße die letzte Neuaufschließung des weitmaschigen Straßenrasters vor den umfangreichen Maßnahmen der Stadt-sanierung in den siebziger Jahren.

Die Lage innerhalb des heutigen Nutzungsgefüges zeichnet sich durch die Nähe zur zentralen Einkaufsstraße im Norden, den Stadtgarten an der Weser im Süden und den kurzen Entfernungen zu den öffentlichen Einrichtungen und Angeboten wie Hallenbad, Bürgerhaus, Bibliothek und den Vegesacker Schulzentren aus.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Der Bebauungsplan 911, Bekanntmachung vom 21. Dezember 1982, weist zu beiden Seiten der Albrecht-Roth-Straße ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit den Kennziffern 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 0,8 für die Geschossflächenzahl (GFZ) aus. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in der offenen Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen folgen im Wesentlichen dem Bestand mit zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Bereichen. Für die Wohnhäuser an der BERPohlstraße gelten die gleichen Kennziffern (GRZ 0,4/GFZ 0,8) sowie die gleiche Obergrenze (II) für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Es gilt die geschlossene Bauweise und als Gebietsausweisung „Kerngebiet“.

Für das Grundstück mit dem Verwaltungsgebäude des Bauamtes Bremen-Nord besteht die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“. Die ausgewiesenen Bauflächen ermöglichen über den Bestand hinaus erhebliche bauliche Erweiterungen. Außer den Kennziffern für die Grundfläche (GRZ 0,4) und die Geschossfläche (GFZ 1,0) bestehen keine Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse oder der Höhenentwicklung.

B Ziele, Zwecke, Erforderlichkeit

Mit den Gebäuden des für Vegesack bedeutenden Architekten Ernst Becker und der einheitlichen Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern stellt die westliche Albrecht-Roth-Straße in vorzüglicher Weise einen charakte-

ristischen Abschnitt der Siedlungsentwicklung des Vegesacker Zentrums dar. Zur Erhaltung des Siedlungsbildes ist eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes 911, der eine zweigeschossige Verdichtung dieses Bereiches zulässt, erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 911 werden im Einzelnen die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung,
- Anpassung der zulässigen Art der Nutzung an den Bestand,
- Erhalt der gewachsenen baulichen und räumlichen Siedlungsstruktur der Albrecht-Roth-Straße durch gestalterische Festsetzungen und Ausweisung eines Erhaltungsbereiches.

C Planinhalt

C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur in der bestehenden Form erhalten werden soll, orientieren sich die Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung möglichst eng am Bestand des Baugebietes. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen über die Geschossigkeit, die Gebäudehöhen und die Anzahl der Wohneinheiten. Die im Einzelfall eng bemessene Grundflächenzahl von 0,3 an der Albrecht-Roth-Straße kann gemäß den Vorschriften der Baunutzungsverordnung bei Bedarf für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten um 50 % überschritten werden.

Gegenüber den bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1982 wurden Veränderungen hinsichtlich der Art der Nutzung (vom Kerngebiet zum allgemeinen Wohngebiet an der Bempohlstraße und vom allgemeinen Wohngebiet zum reinen Wohngebiet südlich der Albrecht-Roth-Straße) und des Maßes der Nutzung (von der Zweigeschossigkeit zur Eingeschossigkeit an der Albrecht-Roth-Straße) vorgenommen.

Die neuen Festsetzungen entsprechen dem baulichen Bestand und verfolgen das Ziel des Substanzerhaltes. Gegenüber den 80er-Jahren, wonach generell eine Verdichtung des Vegesacker Zentrums mit dem Ausbau der zentralen Einkaufsstraße und der Erschließung rückwärtiger Flächen für Stellplätze und Wohnungsneubau angestrebt wurde, haben sich die Rahmenbedingungen für die Zentrumsentwicklung insbesondere durch die Veränderungen im Einzelhandel nachhaltig gewandelt. Heute ist die Situation nicht mehr durch einen Nachfragedruck auf zusätzliche Verkaufsflächen innerhalb der zentralen Einkaufsstraße geprägt, sondern schon seit einigen Jahren von der Aufgabe bestehender Geschäftsnutzungen innerhalb der Altbaustruktur.

Durch den beschriebenen Wandel rückt insbesondere für den westlichen Bereich des Vegesacker Zentrums die Wohnfunktion stärker in den Vordergrund. Das Wohnen im Zentrum soll durch die neuen Festsetzungen in qualitativer Hinsicht gestärkt werden, da es sich bei der Bebauung des Plangebietes um ein bauliches Ensemble mit erhalten gebliebenen Gestaltungsmerkmalen der Ursprungsbebauung handelt und damit einen charakteristischen Abschnitt der Siedlungsentwicklung des Vegesacker Zentrums dokumentiert. Zudem stellt die aufgelockerte Bauweise des frei stehenden Einfamilienhauses eine attraktive Wohnform dar.

Der Erhalt der vorhandenen Strukturen an der Albrecht-Roth-Straße dient der Attraktivität des Vegesacker Zentrums als innerstädtischer Wohnort mit lokaler Identität.

Auf die Entwicklungsmöglichkeiten durch Nachverdichtung und höhergeschossige Bebauung soll an dieser Stelle des Vegesacker Zentrums verzichtet werden. Für das Zentrum Vegesack ist bislang kein Einwohnerrückgang festzustellen, da heute ca. 7 % mehr Einwohner im Ortsteil Vegesack leben als zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes 911 in den 80er Jahren. Die positive Wirkung auf die Einwohnerentwicklung, innerhalb des gesamten Geltungsbereiches 911 entstanden seit 1982 mehr als 200 neue Wohnungen, wird durch die Änderung des Planes in einem kleinen Teilbereich nicht beeinträchtigt.

Entsprechend der städtebaulichen Situation berücksichtigen die neuen Gebietsausweisungen die bestehenden Festsetzungen und Nutzungen an der Gerhard-Rohlfs-Straße. Im Anschluss an das Kerngebiet im Norden (außerhalb des Änderungsbereiches an der Gerhard-Rohlfs-Straße) bleibt die bisherige Gebietsausweisung nördlich der Albrecht-Roth-Straße (allgemeines Wohngebiet) bestehen, während der vom Zentrum weiter entfernt liegende Bereich südlich der Albrecht-Roth-Straße die Gebietsausweisung reines Wohngebiet erhält.

Die Reduzierung der Baudichte und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist an dieser Stelle vertretbar, da für den Neubau zusätzlicher Wohnungen im Zentrum geeignete Potentiale in Form von Brachflächen, Umnutzungs- und Nachverdichtungsobjekten zur Verfügung stehen. Weitere Vorhaben mit zusätzlichen Wohneinheiten durch Nachverdichtung, Umnutzung oder Lückenschließungen sind an anderen Standorten des zentralen Bereichs derzeit in der Realisierung oder Vorbereitung.

Hinsichtlich der bestehenden Zufahrt von der Bempohlstraße zur rückwärtigen Anlieferung einer Geschäftsnutzung an der Gerhard-Rohlfs-Straße ist zu beachten, dass als Fahrzeuge nur Kleintransporter verwendet und die Ruhezeiten der TA-Lärm eingehalten werden. Die Anlieferung mit größeren Fahrzeugen kann aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur über die Gerhard-Rohlfs-Straße erfolgen.

C 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Kombination mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude sichert die festgesetzte Einzelhausbauweise den Strukturhalt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen folgen im Wesentlichen dem baulichen Bestand. Die vordere Baugrenze dient der Einhaltung der bestehenden Bauflucht. Abweichend hiervon sind davon auf den Grundstücken mit den Südgärten zur öffentlichen Straße bauliche Erweiterungen über die bestehende Gebäudefront zulässig. Der Abstand zur Verkehrsfläche ist ausreichend groß, um den Erhalt der aufgelockerten Struktur sicherzustellen.

Ansonsten sollen für bauliche Ergänzungen vornehmlich die rückwärtigen Gebäudeseiten genutzt werden. Hier stehen für kleinere Erweiterungen wie Ausluchten und Wintergärten Bauflächen zur Verfügung. Derartige Anbauten wurden in der Vergangenheit bereits an einzelnen Wohnhäusern vorgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Eckgrundstücke Bempohlstraße/Albrecht-Roth-Straße werden durch die Aufhebung der rückwärtigen Bauflächen reduziert. Hierdurch wird die Eigenart der unterschiedlich strukturierten Straßenräume der offenen und geschlossenen Bauweise konsequenterweise auch an den Übergängen der Straßen erhalten.

C 3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der rückwärtige Bereich des ehemaligen Krankenhauses (Hartmannstift) an der Gerhard-Rohlfs-Straße wurde entsprechend der aktuellen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung festgesetzt. Die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Gebäudebestand und die Ausweisung des südlichen Teils der begrüneten Freiflächen als Parkanlage sind Bestandteil der Maßnahmen zum Erhalt der vorstädtisch geprägten städtebaulichen Situation an der Albrecht-Roth-Straße.

Der nördliche Teilbereich des Verwaltungsstandortes wurde nicht in den Änderungsbereich einbezogen, da hier die weitere Entwicklung des Standortes noch nicht geklärt ist.

C 4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden aus dem Bestand übernommen und entsprechen mit einer Ausnahme den bisherigen Festsetzungen. Die neue Straßengrenzlinie an der südlichen Gebäudefront des Verwaltungsgebäudes in der Albrecht-Roth-Straße folgt abweichend von den Katastergrenzen dem vorhandenen Ausbau und den örtlich hergestellten Grundstücksgrenzen.

C 5 Grünflächen

Die Grünfläche an der Albrecht-Roth-Straße soll als Bestandteil des ehemaligen Krankenhausgartens dauerhaft erhalten bleiben. Die Einbeziehung des ehemaligen Krankenhausgartens in die öffentliche Parkanlage an der Schulkenstraße ist nicht beabsichtigt, da Parkfläche, Freifläche und Gebäude in gestalterischer und funktionaler Hinsicht eine selbständige Einheit bilden.

C 6 Regelung für die Stadterhaltung

Mit den zahlreichen Gebäuden des für Vegesack bedeutenden Architekten Ernst Becker und der homogenen Bebauung stellt die westliche Albrecht-Roth-Straße in vorzüglicher Weise einen charakteristischen Abschnitt der Siedlungsentwicklung des Vegesacker Zentrums dar. Dabei handelt es sich nicht nur um ein Beispiel der planmäßigen Aufschließung und Ergänzung des vormals weitmaschigen Straßenrasters der Vegesacker Neugründung aus dem 19. Jahrhundert, sondern auch um ein bauliches Ensemble mit bis heute erhalten gebliebenen Gestaltungsmerkmalen der Ursprungsbebauung aus den 40er bis 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Die Verlängerung der Albrecht-Roth-Straße nach Westen Ende der 30er Jahre zeugt von der relativ späten Überwindung der topografischen Barriere des Fährgrundes und dokumentiert im Zusammenhang mit der geringen baulichen Dichte des Plangebietes die Randlage zu dem verdichteten Siedlungskern am Vegesacker Hafen.

Baustruktur und Gestaltungsmerkmale

Mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes und des Mehrfamilienhauses an der Grenze zur Grünfläche Schulkenstraße ist der westliche Teil der Albrecht-Roth-Straße ausschließlich mit freistehenden Einfamilienhäusern aus der Zeit von 1939 bis 1961 bebaut. Von den zwölf Wohngebäuden des Plangebietes wurden fünf von dem Vegesacker Architekten Ernst Becker und drei von der Planungsabteilung des Bremer Vulkans entworfen. Für die ersten Wohnhäuser aus dem Jahre 1939 galten noch strenge Auflagen für die Gestaltung und Stellung der Gebäude auf den Grundstücken. So war beispielsweise vorgeschrieben, dass die Wohnhäuser eingeschossig als Einzelhäuser mit Satteldach auszuführen und mit der Firstlinie parallel zur Straße zu stellen sind.

Weitere Vorgaben betrafen u. a. die Materialien und Farben (weiße Putzfassaden), Formen, Traufhöhen sowie die Freiflächengestaltung. Obwohl die nachfolgenden Gebäude in den 50er-Jahren ohne diese Auflagen genehmigt wurden, ist die Anlehnung an die Vorkriegshäuser unverkennbar. Der Architekt Ernst Becker, der sich nun Ernst Becker-Sassenhof nannte, wurde 1953 mit den ersten zwei Neubauten nach dem Kriege wiederum im Gebiet tätig. Daher erklärt sich auch die Kontinuität in der Bauweise und Gestaltung der Einfamilienhäuser. Der Architekt entwickelte nicht nur die im Jahre 1939 verbindlichen Gestaltungsvorschriften für die Albrecht-Roth-Straße, sondern entwarf auch die ersten Wohnhäuser vor und nach der insgesamt 14 Jahre anhaltenden Unterbrechung der Bautätigkeit durch den II. Weltkrieg.

Die Bebauung der Straße besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit durchgehend traufständigen Satteldächern. Trotz der wenigen Meter Entfernung bis zum Vegesacker Zentralbereich mit dem Sedanplatz handelt es sich um eine außerordentlich ruhige und grüne Wohnstraße vergleichbar mit einer Straße in Stadtrandlage. Dieser Eindruck wird durch die Topographie des abfallenden Geestrückens und dem Versatz in der Straßenführung sowie dem offenen Straßenraum im Bereich des ehemaligen Hartmann-Stiftes mit der Grünanlage Schulkenstraße verstärkt. Das Verwaltungsgebäude war ursprünglich ein Wohnhaus für Schwestern und Personal des Hartmann-Stiftes. Auch dieses Gebäude ist eine Planung des Architekten Ernst Beckers aus den Jahren 1938 bis 1940.

Älteren Ursprungs sind die Wohnhäuser an der Bermppohlstraße mit Bauungszeiten von vor 1900 bis 1935. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude zum Straßenraum, der Bauweise als giebelständige Einzelhäuser mit geringer Bauweise, den geringen Grundstücksgrößen und den zum Teil

sehr gut erhaltenen Schmuckelementen der Fassaden zeugt dieser Straßenabschnitt von der sukzessiven Bebauung und dem Maßstab der Nebenstraßen des oberen Vegesack.

Der besonderen städtebaulichen und ortsteilgeschichtlichen Bedeutung des Gebiets zwischen Schulkenstraße und Bermpohlstraße wird durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen.

C 7 Festsetzungen nach § 87 Bremische Landesbauordnung (örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung wurden aus den unter C 6 genannten Strukturmerkmalen des Bestandes entwickelt und dienen gemäß den Zielen der städtebaulichen Erhaltungssatzung dem Erhalt der Ensemblewirkung der Bebauung an der Albrecht-Roth-Straße.

Die städtebauliche Situation wird insbesondere durch die Höhenentwicklung, die Bauweise, die Ausrichtung und Form der Dächer sowie dem Fassadenmaterial geprägt. Hierzu wurden entsprechende Bauvorschriften zur Dachlandschaft (Neigung, Material, Farbe und Ausbauten) und Fassadenmaterial in textlicher Form getroffen. Darüber hinaus dienen die zeichnerischen Festsetzungen zur Einzelhausbauweise, Anzahl der Wohneinheiten, zu den Trauf- und Firsthöhen sowie die Festsetzung der Hauptfirstrichtung ebenfalls der Erhaltung des Ortsbildes in seiner homogenen Gestalt. Dabei wurden die Festsetzungen wiederum möglichst eng am Bestand orientiert. Ebenso von Bedeutung für die Erhaltung ist die ortstypische Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen innerhalb des Ensembles an der Albrecht-Roth-Straße. Hinsichtlich der Vorschriften zu den straßenseitigen Einfriedigungen wurde unterschieden zwischen der städtisch geprägten Situation an der Bermpohlstraße (zulässig sind nur Metallzäune) und dem vorstädtisch durchgrünerten Erscheinungsbild der Albrecht-Roth-Straße (Hecken).

Die Erneuerung baulicher Anlagen soll durch die Festsetzungen dahingehend gesteuert werden, das die Ensemblewirkung erhalten bleibt.

C 8 Stellplätze und Garagen

Da bislang für das Stadtgebiet südlich der Gerhard-Rohlf's-Straße Stellplätze und Garagen ohne Einschränkungen auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig waren, sind für den Erhaltungsbereich Einschränkungen zum Erhalt der un bebauten Vorgartenflächen erforderlich. Die bisherige textliche Festsetzung wurde dementsprechend neu gefasst.

D Umweltprüfung

D 1.1 Planungs- und Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bauleitplanverfahren ist vor Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Danach hat eine Vorprüfung des Einzelfalles ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist. Die Änderungen des Bebauungsplanes ermöglichen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Eingriffe mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft waren bereits auf der Grundlage der alten Fassung des Bebauungsplanes 911 zulässig. Nach der Änderung des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen in geringerem Umfang als bisher möglich, da die überbaubaren Flächen reduziert und die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen eingeschränkt wurden.

D 1.2 Boden

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 14,0 bis 22,0 m NN. Als jüngste geologische Schicht stehen Mittel- bis Grobsande in Mächtigkeiten von ca. 0,4 bis 4,0 m an. Darunter folgen überwiegend bindige, dicht abgelagerte Schluffe, in die Sande und Kiese eingelagert sind. Diese Geschiebelehne treten in Mächtigkeiten von 3,5 m bis 7 m und mehr auf. Darunter folgen die feinsandig ausgebildeten Lauenburger Schichten, die tonige Lagen beinhalten. Im betrachteten Bereich sind Gründungen aller Art mit mittleren Sohlspannungen möglich.

Aufgrund der oben beschriebenen geologischen Situation ist oberflächennah kein Grundwasserleiter vorhanden. Auf der genannten schluffig-tonigen Schicht sammelt sich das einsickernde Regenwasser an, so dass es zeitweise, besonders nach hohen Niederschlägen, zu Staunässe kommen kann.

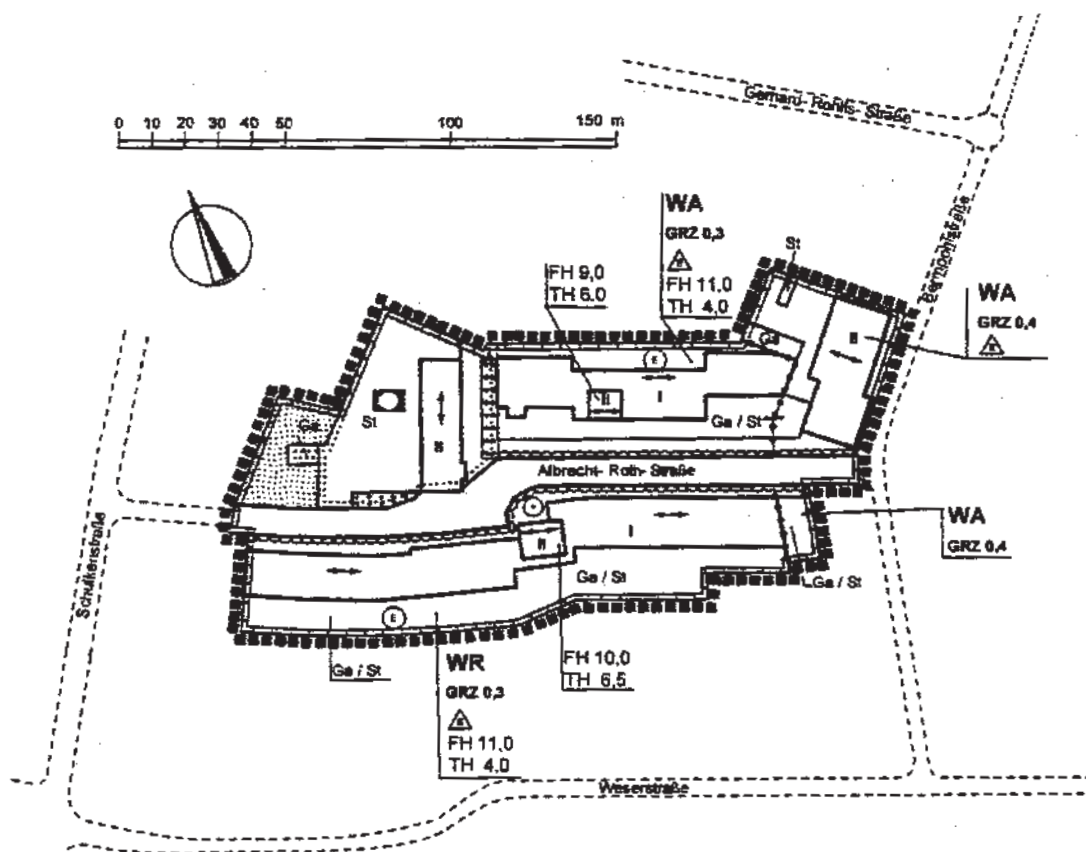
E Finanzielle Auswirkungen

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch die Planänderung voraussichtlich keine Kosten.

1. Änderung Bebauungsplan 911

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack mit den Grundstücken an der
Albrecht-Roth-Straße 27 bis 42, Gerhard-Rohlf's-Straße 48A (rückwärtig)
und Bempohlstraße 18 bis 19A und 20A / 21 (rückwärtig)

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 Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

WR Reines Wohngebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

o offene Bauweise

FH Firsthöhe, in m über das Straßenniveau, Höchstgrenze

TH Traufhöhe, in m über das Straßenniveau, Höchstgrenze

nur Einzelhäuser zulässig

Hauptfahrichtung

Ga / St Garagen, eingeschossig oder Stellplätze

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, Öffentliche Verwaltung

Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen

Einriedigungen nur als Hecken zulässig

Umgrenzung eines Erhaltungsbereiches (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

