

Mitteilung des Senats vom 3. März 2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 58 (mit Vorhabenplan 58) zum Vorhaben „Erweiterung einer Altenpflegeeinrichtung an der Rekumer Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der

— **Rekumer Straße 196 (Flurstück 162/1 der Flur VR 126)**

(Bearbeitungsstand: 1. November 2014)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 58 (Bearbeitungsstand: 1. November 2014) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 5. Februar 2015 den beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 zu beschließen.**

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 58 (mit Vorhabenplan 58) zum Vorhaben „Erweiterung einer Altenpflegeeinrichtung an der Rekumer Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der

— **Rekumer Straße 196 (Flurstück 162/1 der Flur VR 126)**

(Bearbeitungsstand: 1. November 2014)

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 22. August 2013 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 26. August 2013 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 22. August 2013 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 58 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 26. März 2014 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung in der Seniorenbetreuung Neuenkirchen, Land-

straße 1, 28790 Schwanewede-Neuenkirchen, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

1.3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12. September 2014 parallel zur öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.4.1 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.

1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirats

Der Beirat Blumenthal hat den Planungen in seiner Sitzung vom 12. August 2013 zugestimmt. Der Beirat hat dabei seine Zustimmung von der Zusage des Betreibers abhängig gemacht, den Betriebssitz nach Bremen zu verlagern. Nach der öffentlichen Auslegung hat der Beirat auf seiner Sitzung am 8. Dezember 2014 folgenden Beschluss gefasst: „Der Beirat Blumenthal fordert die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen auf, für ein bremisches Unternehmen auch die Heimaufsicht zu übernehmen.“ Dieser Beschluss ist nicht mit bauplanungsrechtlichen Mitteln zu erfüllen; eine diesbezügliche Rücksprache mit dem Ortsamt ergab, dass der Beschluss nicht als Ablehnung des Bebauungsplans verstanden werden soll.

1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 11. September 2014 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 58 (mit Vorhabenplan 58) öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf hat daraufhin mit Begründung in der Zeit vom 24. September bis 24. Oktober 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord und zudem zur Einsicht im Ortsamt Blumenthal öffentlich ausgelegt.

1.5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

1.6 Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange wurden nach der öffentlichen Auslegung geringfügige redaktionelle Änderungen des Plans und der Begründung vorgenommen:

- Ergänzung eines Hinweises des Landesarchäologen (in Plan und Begründung),
- Ergänzung des Geologischen Dienstes zur Bodenbeschaffenheit (in der Begründung),

- Konkretisierung energetischer Aspekte (in Begründung und Durchführungsvertrag).

1.6.1 Absehen von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt worden; benachbarte Grundstückseigentümer sind von den Änderungen nicht betroffen. Auf das Einholen von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen ist.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat den Planänderungen zugestimmt und beschlossen, dass von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden soll.

1.7 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.

1.8 Durchführungsvertrag

Der mit der Vorhabenträgerin geschlossene Durchführungsvertrag wurde mit den betroffenen Stellen abgestimmt und hat der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der Beschlussfassung über diesen Bericht vorgelegen.

2. Information der Beiräte

Das Ortsamt Blumenthal hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

3. Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 (mit Vorhabenplan 58) zum Vorhaben „Erweiterung einer Altenpflegeeinrichtung an der Rekumer Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Rekumer Straße 196 (Flurstück 162/1 der Flur VR 126) (Bearbeitungsstand: 1. November 2014) einschließlich Begründung zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 (mit Vorhabenplan 58) zum Vorhaben „Erweiterung einer Altenpflegeeinrichtung an der Rekumer Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der

— Rekumer Straße 196 (Flurstück 162/1 der Flur VR 126)

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Blumenthal, Ortsteil Reikum, an der Grenze zur niedersächsischen Gemeinde Schwanewede, Ortsteil Neuenkirchen. Es ist rd. 0,5 ha groß und umfasst das Grundstück der Rekumer Straße 196 (Flurstück 162/1; Gemarkung: VR Flur 126). Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück der bestehenden Einrichtung der Seniorenbetreuung Neuenkirchen (Landstraße 1, Schwanewede; Flurstück 265/13) sowie anschließend dem Garten (Flurstück 265/17, Gemeinde Schwanewede),
- im Westen durch eine städtische Brachfläche,

- im Süden durch zwei Wohnhäuser Rekumer Straße 164, 164a (Flurstücke 163/8, 163/7) und das unbebaute Flurstück 163/3,
- im Osten durch die Rekumer Straße.

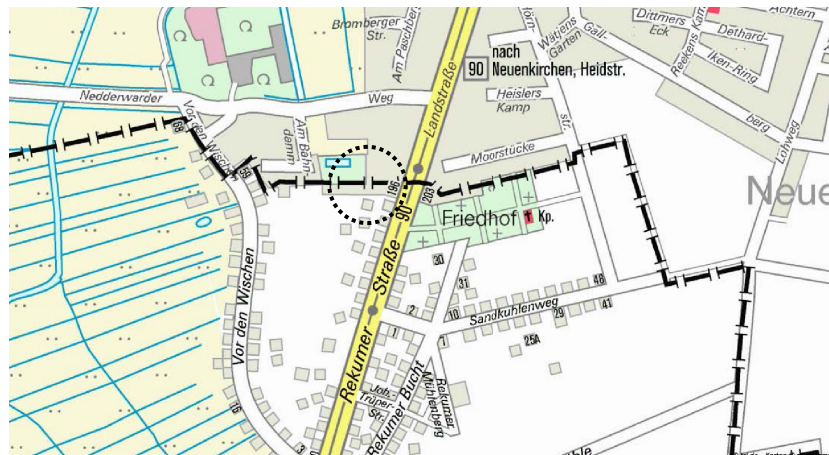


Abbildung 1: Übersichtplan Plangebiet VEP 58 (gestrichelter Kreis)

Das geplante Vorhaben umfasst ein Grundstück, das nördlich an die Seniorenbetreuung Neuenkirchen angrenzt. Diese ist eine Seniorenwohn-einrichtung, in der auch alle Leistungen der Pflege für Senioren ange-boten werden. Das Vorhabengrundstück war bis vor mehreren Jahren mit einem Einfamilienhaus bebaut. Seit seinem Abriss liegt das Grundstück brach und wird in Teilen als temporäre Stellplatzanlage für die Senioren-betreuung Neuenkirchen genutzt.

Auf dem weiteren, westlichen Grundstücksteil hat sich im Laufe der Jahre eine Ruderalflur mit in Teilen jungem Baumbewuchs entwickelt. Dieser Teil des Vorhabengrundstücks soll nicht bebaut und als Grünfläche und Erholungsgarten erhalten werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Rekumer Straße. Ent-lang der Rekumer Straße ist die Bebauung durch eine überwiegend zwei-geschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Eine ÖPNV-Haltestelle der BSAG-Buslinie 90 befindet sich direkt vor dem Vorhabengrundstück Rekumer Straße 196. Die Linie 90 fährt in südlicher Richtung die Bahn-höfe Blumenthal und Vegesack an. Sie endet am Straßenbahndepot in Gröpelingen, von dem aus die Linien 2, 3 und 10 in Richtung Hauptbahn-hof und Zentrum Bremen führen.

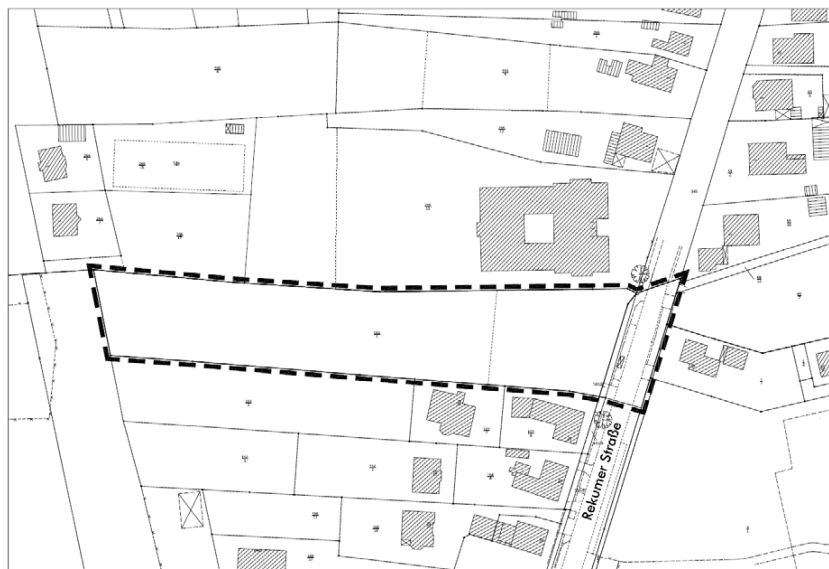


Abbildung 2: Abgrenzung Plangebiet VEP 58

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet entlang der Rekumer Straße eine Wohnbaufläche und für den rückwärtigen Bereich gewerbliche Bauflächen dar.

Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan 962 aus dem Jahr 1989 setzt straßenseitig ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und rückwärtig ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1252, für den am 19. Juni 1996 (bekannt gemacht am 10. Juli 1996) ein Planaufstellungsbeschluss gefasst wurde. Das Verfahren ist noch nicht zum Abschluss gebracht worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1252 wird entsprechend reduziert.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Angebote der bereits bestehenden Seniorenbetreuung Neuenkirchen um 30 zusätzliche stationäre Pflegeplätze sowie um zwölf weitere Tagespflegeplätze zu erweitern. Am Standort soll es zukünftig insgesamt 95 Pflegeplätze einschließlich Tagespflegeeinrichtung geben, die als eigenständige Einheit funktioniert. Da diese Erweiterung nicht innerhalb des Bestandsgebäudes möglich ist, soll sie auf dem brachliegenden Vorhaben Grundstück durch einen Neubau erfolgen.

Mit der Ausweitung der stationären Pflege sowie auch der Tagespflege für Senioren wird im Sinne einer dezentralen Versorgung das Angebot im Bereich des Seniorenwohnens und der Altenpflege im Raum Farge-Rekum perspektivisch gesichert und ausgebaut. Die bereits bestehende Einrichtung auf dem Grenz Grundstück der Gemeinde Schwanewede ist angesichts ihrer Nähe zur Infrastruktur (Einzelhandel und Dienstleistungen in Schwanewede) und aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindungen (Pkw und ÖPNV) städtebaulich stabil und funktional. Auch wenn sich diese Einrichtung bislang nach Schwanewede orientiert hat, umfasst ihr Einzugsbereich auch den Raum Farge-Rekum. Das Vorhaben wendet sich somit sowohl an die Schwaneweder als auch an die Rekumer Bewohner. Da es sich nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 962 entwickeln lässt, hat die Vorhabenträgerin einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Mit der oben genannten Zielsetzung entspricht das Vorhaben dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Mit dem demografischen Wandel und der prognostizierten Zunahme des Seniorenanteils an der Bevölkerung steigt auch in Bremen-Nord gemäß Bremer Wohnungsbaukonzeption der Bedarf an Seniorenwohnungen, sodass das Wohnungsangebot (z. B. durch die Schaffung von altengerechtem Wohnraum) an die veränderten Bedarfe angepasst werden muss.

Mit der Nutzung einer bereits für den Wohnungsbau in Anspruch genommen Fläche, zielt die Planung auch auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ab. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kann ein jahrelang ungenutztes Grundstück in einer für den Ortsteil sinnvollen Weise genutzt werden. Des Weiteren ist es Ziel der Planung, den schützenswerten Naturraum westlich des Vorhabens zu erhalten. Dieser Vorhabenbereich, der im Bebauungsplan 962 als Gewerbegebiet festgesetzt ist, soll zukünftig als Grünfläche gesichert werden. Die Planung sieht hier vor, dass der rückwärtige Teil des Vorhaben Grundstücks unbebaut und mit seiner Gehölzstruktur in seinen wesentlichen Zügen erhalten bleibt. Dieser naturbelassene Freiraum soll den Bewohnerinnen und Bewohnern, in Ergänzung zu den hausnahen Freibereichen, auch als Erholungsraum zur Verfügung stehen.

Weitere Ziele der vorhabenbezogenen Planung sind die Umsetzung einer einheitlichen und der Umgebung angepassten Gestaltung des Gebäudes und die konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die Bewohner, Angestellten und Besucher.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Entwicklung eines brachliegenden Grundstücks. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der städtebaulich integrierten Lage wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt. Im beschleunigten 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, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 der Fall, sodass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden soll. Gleichwohl werden die Belange von Natur und Landschaft aufgenommen und in der Planung berücksichtigt.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 58 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ fest. Die Festsetzung eines Sondergebiets soll sicherstellen, dass das Baugebiet ausschließlich dem Nutzungszweck einer Seniorenwohnanlage dient. Zulässig sind alle im direkten Zusammenhang einer Seniorenwohnanlage stehenden Haupt- und Nebennutzungen. Die Festsetzung eines Sondergebiets ermöglicht eine für eine Seniorenwohnanlage zielgerichtete Definition der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Im Sondergebiet Seniorenwohnanlage sollen folgende Nutzungen und Einrichtungen zulässig sein:

- Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
- der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetriebe,
- Räume für die Bewohner (z. B. Schlaf- und Wohnräume, Bad)
- sowie die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen.

Mit dem Vorhaben soll die Kapazität der Senioreneinrichtung von derzeit 65 auf 95 Pflegeplätze für Senioren erhöht werden. Da die Bedeutung der Tagespflege als ein Modell der Seniorenbetreuung weiter zunimmt, sollen mit dem Vorhaben zwölf weitere Tagespflegeplätze entstehen. Ergänzende Dienstleistungen und Einrichtungen, die auf Senioren ausgerichtet sind, erhöhen die Attraktivität und den Komfort des Wohnstandorts für Senioren, da durch die Bündelung vor Ort die Bewohner keine weiten Wege auf sich nehmen müssen. So sind in der Seniorenwohnanlage auch weitere Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge zulässig, denn mit einem höheren Alter nimmt die Bedeutung einer medizinischen Versorgung vor Ort zu. Daher sind im Sondergebiet neben reinen Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetrieben auch ergänzende therapeutische, soziale und pflegerische Betriebe sowie auch Einrichtungen der Seelsorge zulässig.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 58 mit dem Sondergebiet 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 der Vorhabenträgerin zur Bedingung für die Zulässigkeit des Vorhabens gemacht. Damit können im Plangebiet nur solche Vorhaben errichtet werden, zu denen sich die Vorhabenträgerin vertraglich verpflichtet hat.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption des Vorhabens als bauliche Erweiterung der bestehenden Senioreneinrichtung sowie aus der Grundstückseinteilung mit einer Bau- und einer Grünfläche ab. So sieht der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhabenplan die Errichtung von einem Gebäudekomplex vor, der mit dem Bestandsgebäude auf Schwaneweder Seite verbunden wird und eine Einheit bilden soll. Der weitaus größere Teil des Grundstücks wird als Grünfläche festgesetzt und daher bei der GRZ-Berechnung nicht be-

rücksichtigt. Das Vorhaben weist somit in Bezug auf die gesamte Grundstücksgröße eine deutlich geringere Verdichtung auf. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft bestehen daher nicht. Die GRZ 0,65 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität für Sondergebiete.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen sowie von maximalen Gebäude- und Traufhöhen geregelt. Da das Vorhaben zukünftig ein Ensemble mit dem Bestandsgebäude bildet, nehmen die Festsetzungen Bezug auf die bestehende Senioreneinrichtung.

Der zur Rekumer Straße ausgerichtete vordere Gebäudeteil der Seniorenwohnanlage sieht eine Dreigeschossigkeit und im Weiteren eine Zweigeschossigkeit vor, wobei das Obergeschoss leicht nach hinten verspringt und zur Straße ausgerichtete Balkone ausbildet. Insgesamt liegt das Gebäude jedoch unterhalb des Straßenniveaus der Rekumer Straße, sodass die Höhenwirkung des Gebäudes reduziert wird.

Im vorderen Bereich entlang der Rekumer Straße wird eine maximale Dreigeschossigkeit und eine maximale Traufhöhe mit 9,5 m und maximale Gebäudehöhe mit 12,5 m festgesetzt. Im rückwärtigen Sondergebiet erfolgt eine Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie eine Höhenfestsetzung mit einer Traufhöhe von maximal 7,0 m und einer Gebäudehöhe von maximal 9,5 m über dem Bezugspunkt, sodass ein Übergang zur südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung geschaffen wird. Die Festlegung von Trauf- und Gebäudehöhen führt zu einem homogenen Erscheinungsbild des neuen Gebäudeensembles. Mit den Vorgaben zur Höhenentwicklung des Gebäudes fügt sich das Gebäude städtebaulich in die Umgebung ein und die nachbarschutzrechtlichen Belange werden gewahrt.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Rekumer Straße. Diese liegt rd. 1,0 m höher als das zukünftige Gebäude. Der Bezugspunkt Rekumer Straße 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 4,2 m zu den südlich benachbarten Grundstücken ein.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass Gebäude von mehr als 50 m Länge errichtet werden können und dass eine Grenzbebauung an der nördlichen Grundstückseite zulässig ist. Die maximale Baukörperlänge wird durch die Baugrenzen limitiert. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Vorhabenplan im Norden einen Anbau an den Bestand vorsieht, um eine Sicherung der Einrichtung am Standort sowie eine reibungslose Betreuung in der Einrichtung zu gewährleisten. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist erforderlich, denn der Erweiterungsbau und das Bestandsgebäude werden in Zukunft als ein Gebäudekomplex funktionieren, dessen Gebäudelänge 50 m überschreitet.

C 4 Stellplätze und Nebenanlagen

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

Der für die Bebauung vorgesehene Grundstücksbereich wird zukünftig eine höhere Verdichtung erfahren, als es in der Nachbarschaft der Wohn-

bebauung der Fall ist. Um die Überbauung jedoch auf das notwendigste Maß zu reduzieren, werden Garagen im Plangebiet ausgeschlossen. Sie werden zudem auch für die Senioreneinrichtung nicht benötigt. Die Stellplätze befinden sich weitestgehend auf dem nördlichen angrenzenden Grundstück auf niedersächsischer Seite. Insgesamt wird die Einrichtung zukünftig über 17 Stellplätze verfügen, wobei ein Stellplatz als Behindertenstellplatz angelegt wird.

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Sondergebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. So ist 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/Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet wird über die Rekumer Straße an der gleichen Stelle erschlossen, die jetzt als Zufahrt zum temporären Stellplatz dient. Der Bebauungsplan setzt hier eine Ein- und Ausfahrt für den Kraftfahrzeugverkehr fest. Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Verkehrsabläufe auf der Rekumer Straße, insbesondere im Bereich der Bushaltestelle sowie auch aus Gründen des Baumschutzes, um nicht in die bestehende Grünstruktur eingreifen zu müssen. So kann mit der Festsetzung die ortsbildprägende Linde an der Rekumer Straße vor dem zukünftigen Erweiterungsbau erhalten werden. Es erfolgt die Zusammenlegung der Zufahrtsbereiche für die Feuerwehr sowie den weiteren Kraftfahrzeugverkehr. Des Weiteren liegen hier parallel zur Grundstücksgrenze die Zufahrten der südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Diese sind in Teilbereichen zu schmal, sodass Überfahrtsrechte gesichert werden. Daher wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die südlichen Anlieger und für die Leitungsträger festgesetzt. Darüber hinaus bleibt die bestehende Zufahrt des Bestandsgebäudes auf Schwaneweder Seite bestehen.

Die an das Plangebiet angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Rekumer Straße wird in den Bebauungsplan einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung leitet sich aus dem bisher gültigen Bebauungsplan 962 ab, denn in diesem ist ebenfalls die Rekumer Straße als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung wird somit in den neuen Bebauungsplan übernommen.

C 6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr der Rekumer Straße ein. Im Rahmen des Planverfahrens wurden die einwirkenden Verkehrsgeräusche bei freier Schallausbreitung rechnerisch auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ermittelt. Der Mittelungspegel in Bezug auf den Verkehrslärm entlang der Rekumer Straße bei einer überschlägigen Verkehrsbelastung von 4 500 Kfz/24 h (Quelle: Durchschnittliche tägliche Kfz-Verkehrsstärken Bremen-Nord, Stand Bundes- und Stadtzählung 2010) und einem SV-Anteil (Schwerlastverkehrsanteil) von 4,8 %, liegt am Tag bei 62,2 dB(A) und in der Nacht bei 51,1 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei Anwendung der Werte für ein allgemeines Wohngebiet in Höhe von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Diese Überschreitungen gelten jedoch nicht für das gesamte Plangebiet, sondern nur für den vorderen Gebäudeabschnitt parallel zur Rekumer Straße vor den Fenstern in einem Abstand von rd. 15 m zur Straßenmitte. Somit fällt dieser Gebäudeabschnitt in den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Der aufgrund des Verkehrslärms errechnete Mittelungspegel von 51,1 dB(A) nachts liegt mit rd. 9 dB(A) deutlich unter der Schwelle von 60 dB(A), die gemäß der Bremer Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung einen Ausschluss einer Wohnnutzung bedeuten würde. Vor diesem Hintergrund wird das Wohnen auch in dem Gebäudeteil, der der Rekumer Straße zugewandt ist, für städtebaulich vertretbar gehalten.

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 ruhebedürftigen Räumen tagsüber Werte von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) eingehalten werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den Räumen im vorderen Gebäudeteil, der der Rekumer Straße zugewandt ist, 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 durch die Anlage von der Straße abgewandter rückwärtiger Bewohnergärten erfüllt werden. Auch der geplante Innenhof zwischen dem Alt- und Neubau erfüllt diese Anforderungen.

C 7 Entwässerung

Das Grundstück ist bislang über die Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle in der Rekumer Straße erschlossen. Diese werden als Trennsystem geführt. Die Kanalanlagen (Schmutzwasser und Regenwasser) sind hydraulisch auch für die Aufnahme der zukünftigen Abflüsse ausreichend. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist jedoch auch auf dem Grundstück möglich, daher erfolgt lediglich ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Vorhabengrundstück versickert. Es wird über ein Rigolensystem, entweder in Form eines Rohrrigolensystems oder eines Schachtrigolensystems, in den rückwärtigen Teil des Grundstücks geleitet, um hier zu versickern. Die Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt im Durchführungsvertrag.

C 8 Private Grünfläche

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen zu privaten Grünflächen vorgenommen. Diese haben zum Ziel, den Freiraum im rückwärtigen Teil des Planungsgrundstücks zu erhalten und als Erholungsraum für die Bewohner und Mitarbeiter zu sichern. Auf dem nördlichen Grundstück des Bestandsgebäudes wird der bestehende Gartenbereich umgestaltet, sodass mit dieser Anlage ein weiterer Freiraum den Bewohnern zur Verfügung steht, der auch über das Plangebiet erreicht werden kann.

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 Bodenfunde 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

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und diese über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20 000 m² verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer förmlichen 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, abgesehen werden. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 58 der Fall, sodass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 58 erfolgte am 22. März 2014 eine Geländebegehung, bei der die prägenden Vegetationselemente im Geltungsbereich erfasst wurden.

An der Rekumer Straße steht eine Linde, die unter die Bremer Baumschutzverordnung fällt. Da die Linde auch ortsbildprägend ist, wird sie im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Nach Abgang ist sie zu ersetzen. Im östlichen Teil des Planungsgrundstücks befindet sich derzeit ein als Stellplatz genutzter unbefestigter Bereich. Vormalig stand hier ein Einfamilienhaus. Daran schließt eine Gräserbrache mit kleinen Birkengehölzgruppen (< 4 m Höhe) und vereinzelt Brombeergebüschen an.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist durch einen Gehölzbestand mit Fichten und einzelnen Kiefern geprägt. Diese Grünstrukturen werden erhalten und sollen zukünftig den Bewohnern als hausnaher Erholungsraum dienen. Diese Grünfläche erhält daher die Zweckbestimmung „Erholungsgarten“. Das prägende Landschaftsbild im rückwärtigen Bereich wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Westlich außerhalb des Planbereichs besteht ein großer Amphibienschutzbereich, der durch die Planung nicht berührt wird. Die Neubebauung bezieht sich nur auf den östlichen Vorhabenbereich an der Rekumer Straße, an der ehemals ein Einfamilienhaus stand. Hier ist die Vegetationsstruktur als nicht besonders schützenswert einzustufen.

b) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Zur Ermittlung der Bedeutung des Plangebiets für gefährdete oder besonders bzw. streng geschützte Vogelarten erfolgte eine Einschätzung des Plangebiets als Lebensraum für Brutvögel. Diese wurden ebenfalls im Rahmen der Begehung am 22. März 2014 aufgenommen. Im Ergebnis wurde kein Brutplatz im Bereich der geplanten Bebauung gesichtet bzw. verortet. Im südlich verlaufenden Gehölzstreifen zur angrenzenden Wohnbebauung konnte je eine Amsel, ein Rotkehlchen und ein Zaunkönig festgestellt werden. Im westlichen Gehölzbestand und den umgebenden Gärten konnten Ringeltaube, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Singdrossel, Buntspecht und Rabenkrähe festgestellt werden. Da der westliche Bereich durch das geplante Vorhaben weder bebaut noch zusätzlich versiegelt wird, gehen keine Lebensräume der Brutvögel verloren. Zudem handelt es sich bei den meisten potenziellen Brutvögeln

um verbreitete und allgemein häufige Arten, die in der Umgebung ausreichend Nistmöglichkeiten finden.

Mit dem Vorkommen anderer gefährdeter oder streng geschützter Tierarten ist aufgrund der Habitatausstattung des Plangebiets nicht zu rechnen. So bestehen im Sondergebiet keine Gewässer oder auch kein Baumbestand, der z. B. Fledermäusen als Lebensstätte dienen könnte. Das westlich angrenzende Amphibienschutzgebiet orientiert sich nicht zur Rekumer Straße, sondern zur Marschlandschaft entlang der Weser, sodass eine Beeinträchtigung hier ausgeschlossen werden kann. In Bezug auf die streng geschützte Art des Eremiten gibt es bislang keine Nachweise in Bremen-Nord.

c) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Durch eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1 500 m² Fläche ist eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume nicht zu erwarten.

d) Schutzgut Boden und Wasser

Die Baugrunderkennung Bremen weist einen gering setzungsempfindlichen Untergrund auf, bei ausreichender Lagerungsdichte sind auch Bauwerke mit höheren Sohlspannungen möglich. Die Tragfähigkeit wird als „mittel bis gut“ gekennzeichnet. Aufgrund der oberflächennah variablen Geologie sollten vor Bebauung Sondierungen durchgeführt werden, um auf den tatsächlichen Untergrund zu schließen und die Maßnahmen zur Gebäudegründung berechnen zu können.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1980/2011) ergaben Grundwasserstände um etwa 1 m NN; Höchststände sind bei 2 m NN zu erwarten; nicht eingegangen in diese Angaben sind Grundwasserstandshöhen, die nach extremen Starkregen in diesem wasserzügigen Untergrund auflaufen können. Das Grundwasser fließt nach Westen. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7 - 7,5; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 250 - 500 mg/l; Sulfate: 80 - 120 mg/l; Magnesium: 5 - 10 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

Das beschriebene Gebiet eignet sich gut für die Versickerung von Oberflächenwasser.

e) 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 58 sind Schallimmissionen durch die Rekumer Straße zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche Schallimmissionen wurden im Kapitel C 6 „Immissionsschutz“ dargestellt. Es bestehen in den der Rekumer Straße zugewandten Gebäudebereichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Einhaltung der Innenraumpegel in ruhebedürftigen Räumen 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 Außenwohnbereiche sichergestellt werden können.

f) Klimaschutz/Energieeinsparung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 58 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Wiedernutzung eines brachliegenden Grundstücks und si-

chert das bestehende Pflege- und Betreuungsangebot für Senioren am Standort. Das Gebiet ist über die Bushaltstelle „Moorstücke“ an den ÖPNV angebunden, sodass die Seniorenwohnanlage ohne eigenes Kraftfahrzeug gut erreichbar ist.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, wird mit der Festsetzung Nr. 7 vorgeschrieben, dass die Dachflächen des Hauptgebäudes im Plangebiet statisch so auszulegen sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Die Vorhabenträgerin wird das Gebäude gemäß den Regelungen der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) mit den ab dem 1. Januar 2016 geltenden Energiestandards für Neubauten errichten. Weiterhin wird die gesamte Seniorenwohnanlage auf Basis der rationellen Kraft-Wärme-Kopplung durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Wärme und Energie und bei Spitzenlast durch eine Brennwertkesselanlage versorgt werden. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

E Finanzielle Auswirkungen/Gender

E 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin 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 Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

E 2 Genderprüfung

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

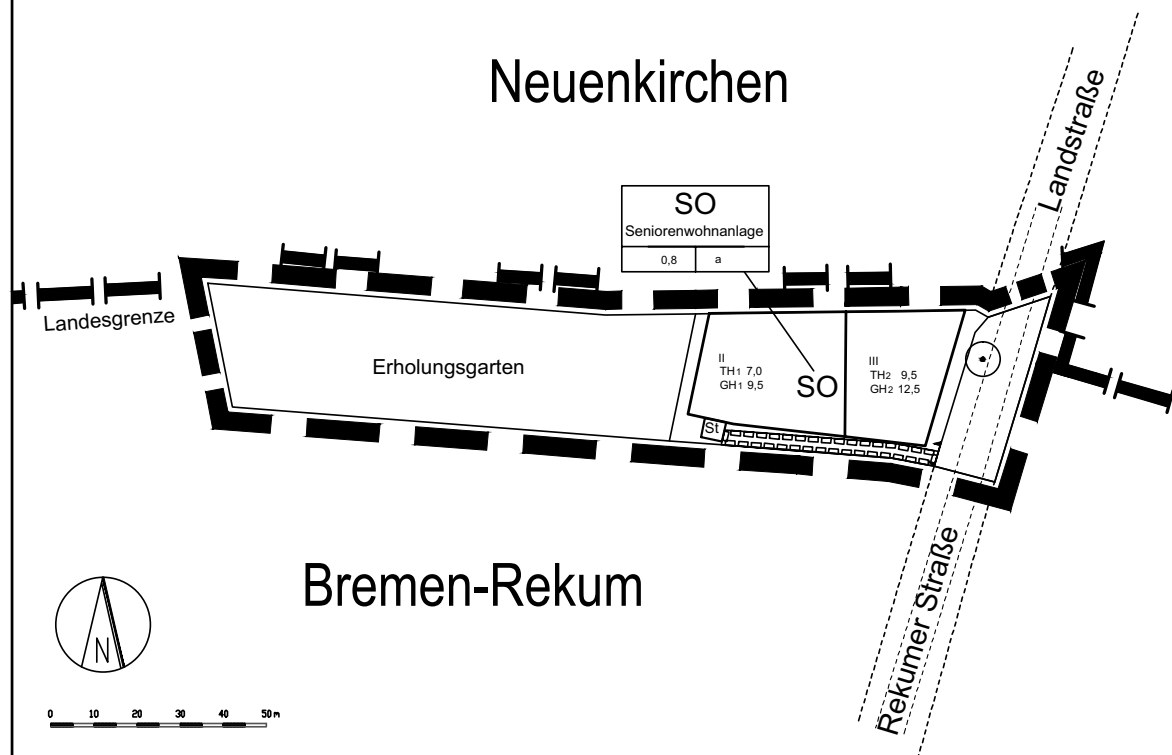
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 58

mit Vorhabenplan 58


zum Vorhaben "Erweiterung einer Altenpflegeeinrichtung
an der Rekumer Straße"
für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der

- Rekumer Straße 196 (Flurstück $\frac{1}{4}$ der Flur 126)

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 Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes


SO Sondergebiet "Seniorenwohnanlage"

0,65 Grundflächenzahl (GRZ)

TH Traufhöhe des Hauptdaches

GH Gebäudehöhe des Hauptdaches

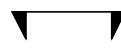
a Abweichende Bauweise

 Erhaltung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen



Mit dem Anliegerverkehr dienende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke und der zuständigen Leitungsträger zu belastende Fläche

St Flächen für Stellplätze



Ein- und Ausfahrtsbereich für Kraftfahrzeuge und Fahrräder



Landesgrenze Bremen - Niedersachsen

