

Mitteilung des Senats vom 17. November 2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 104 (mit Vorhabenplan 104) zum Vorhaben „Wohnbebauung Hohle Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

— auf dem Grundstück Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 der Flur VR 170)

Bearbeitungsstand: 6. Oktober 2015

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 104 (Bearbeitungsstand: 6. Oktober 2015) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 5. November 2015 den beigefügten Bericht erstattet, der der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt wird.

Dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind zwei Anlagen beigefügt, in der die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie einer Trägerin öffentlicher Belange und deren 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 104 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von Träger öffentlicher Belangen zu beschließen.**

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 104 (mit Vorhabenplan 104) zum Vorhaben „Wohnbebauung Hohle Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

— auf dem Grundstück Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 der Flur VR 170)

Bearbeitungsstand: 6. Oktober 2015

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 11. September 2014 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 13. September 2014 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 11. September 2014 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 104 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll.

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

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

Die Öffentlichkeit wurde am 27. Oktober 2014 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Am 6. Juli 2015 fand im Bauamt Bremen-Nord eine weitere Einwohnerversammlung statt, in der die Planer die zwischenzeitliche Überarbeitung der Vorhabenplanung den Einwohnern vorgestellt haben.

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.

Es wurden drei schriftliche Stellungnahmen eingereicht, die von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung behandelt wurden. Diese sind entsprechend der Empfehlungen der Deputation in die weiteren Planungen eingeflossen.

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 30. Juli 2015 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.

Einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Anpassung der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 1.6 dieses Berichts wird verwiesen.

Eine Trägerin öffentlicher Belange (Architektenkammer) hat eine Stellungnahme abgegeben, der nicht gefolgt werden soll. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage 2 zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Der Beirat Vegesack hat sich in seiner Sitzung am 10. September 2015 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 befasst. In der Sitzung wurde folgender Beschluss gefasst:

„Dem Bebauungsplan wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die genannten Bauhöhen und Ausmaße der Gebäude sind in dem zwischen der Stadt und dem Investor zu schließendem Vertrag festzuschreiben.
- Durch geeignete Maßnahmen ist der Baumschutz der geschützten Bäume auf diesem Grundstück zu gewährleisten.
- Der Spielplatz im östlichen Bereich des Grundstücks ist verkehrssicher anzulegen.
- Im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens ist der Zustand der vorhandenen Gebäude festzuhalten.
- Durch geeignete Maßnahmen auf dem Stand der Technik ist der Abfluss des Niederschlagswassers zu gewährleisten.
- Es ist ein lärmreduzierender Belag in die Erschließung einzubringen.“

Die vorgenannten Maßgaben wurden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 22. Juli 2015 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 104 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18. August 2015 bis 18. September 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt.

1.5.1 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind drei Stellungnahmen 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.

1.6 Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Im Vorhabenplan des Bebauungsplanentwurfs wurden die entsprechend der Bebauungsplanzeichnung alle zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume eingezeichnet. An der Planzeichnung des Bebauungsplans wurden keine Änderungen vorgenommen. Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung war es aufgrund von Hinweisen einiger Träger öffentlicher Belange erforderlich, die Begründung wie folgt anzupassen:

- An das Plangebiet grenzt das Gelände des Wassergewinnungsgebiets Vegesack an, das einer Schutzzone II gleichkommt. Aus Gründen des Grundwasserschutzes und damit des Trinkwasserschutzes ist eine Anlage zur Nutzung von Erdwärme im Plangebiet zu untersagen, da durch deren Bau möglicherweise Grundwasser schützende Bodenschichten durchteuft werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde im Kapitel D c) „Schutzgut Boden und Wasser“ daher der Satz „Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich“ gestrichen.
- In der Begründung wurde im Kapitel C 7 „Entwässerung“ der Satz, dass „die Entwässerung im Freigefälle erfolgen kann“ durch den Satz ersetzt, dass „das anfallende Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in die Hohle Straße“ eingeleitet werden kann. Diese Änderung in der Begründung wurde aufgrund des Hinweises vom Umweltbetrieb Bremen vorgenommen, dass die Festlegung der Entwässerungsart erst zum Zeitpunkt der Entwässerungsbauanzeige erfolgt.
- Es wurde in den Kapiteln C 7 „Entwässerung“ und D c) „Schutzgut Boden und Wasser“ klargestellt, dass aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse eine Versickerung von Regenwasser theoretisch möglich wäre, jedoch aufgrund der Topografie des Plangebiets mit bestehenden Hängen eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist.
- Es wurde in dem Kapitel D c) „Schutzgut Boden und Wasser“ auf das an das Plangebiet angrenzende Vegesacker Brunnengelände mit dem Status der Schutzzone II eines Wasserschutzgebiets hingewiesen.
- Das Kapitel D f) „Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften“ wurde um weitere Hinweise aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung ergänzt.

Die beigefügte Begründung enthält die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen.

1.6.1 Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB

Durch die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen der Begründung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit den betroffenen Stellen abgestimmt worden. Auf das erneute Einholen von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen nicht betroffen ist. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat den Änderungen zugestimmt und beschlossen, dass von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden soll.

2. Information des Beirats

Das Ortsamt Vegesack hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

3. Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 (mit Vorhabenplan 104) zum Vorhaben „Wohnbebauung Hohle Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack auf dem Grundstück Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 Flur VR 170) (Bearbeitungsstand: 6. Oktober 2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlagen zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 zum Vorhaben „Wohnbebauung Hohle Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

— auf dem Grundstück Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 Flur VR 170)

Bearbeitungsstand: 6. Oktober 2015

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das 0,28 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Vegesack in der „Hohle Straße“. Es umfasst den Bereich Hohle Straße 7a und 7b.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Grundstücke Steiler Kamp 3, 5 und 7 (Flurstücke 73/13, 73/36 und 73/35),
- im Osten durch das Vegesacker Brunnengelände (Flurstück 90/1) sowie die bebauten Grundstücke Uthhoffstraße 21, 21a und 23 (Flurstück 93),
- im Süden durch das als Stellplatz genutzte Grundstück (Flurstück 92/1), das bebaute Grundstück Uthhoffstraße 27 bzw. Hohle Straße 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a und 7 (Flurstück 73/47) sowie
- im Westen durch die Hohle Straße sowie die bebauten Grundstücke Hohle Straße 7c, 9 und 15 (Flurstücke 73/45, 73/11 und 73/27).

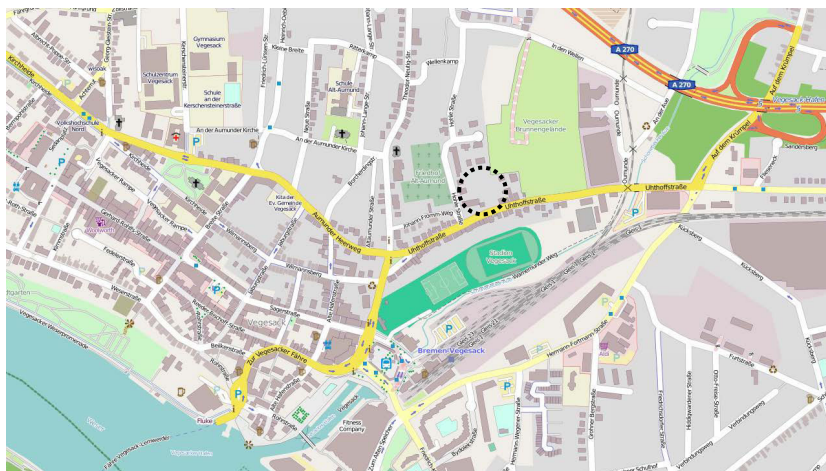


Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet VEP 104 (gestrichelter Kreis)

Das Planungsgrundstück liegt derzeit brach und war bislang unbebaut. Auf dem Grundstück befindet sich an den Randbereichen ein alter Baumbestand mit nach Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäumen. Diese werden in der Konzeption berücksichtigt und erhalten. Das Grundstück wird über einen Stich von der Hohlen Straße zwischen der Bebauung Hohle Straße Nr. 1 im Süden und dem Grundstück Hohle Straße Nr. 7c im Norden erschlossen.

Im nördlich angrenzenden Quartier ist die umgebende Bebauung überwiegend durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt auch Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Entlang der Uthhoffstraße findet man eine höhere städtebauliche Dichte, teilweise mit typischen Bremer Häusern und Mehrfamilienhäusern. Der Bahnhof Vegesack ist rund 400 m vom Planungsgrundstück entfernt. Hier befinden sich neben der Bahnanschlus der Regio-S-Bahnlinie 1 auch die Haltestellen der BSAG-Buslinien 87, 90, 91, 94, 95, 99 und 677.

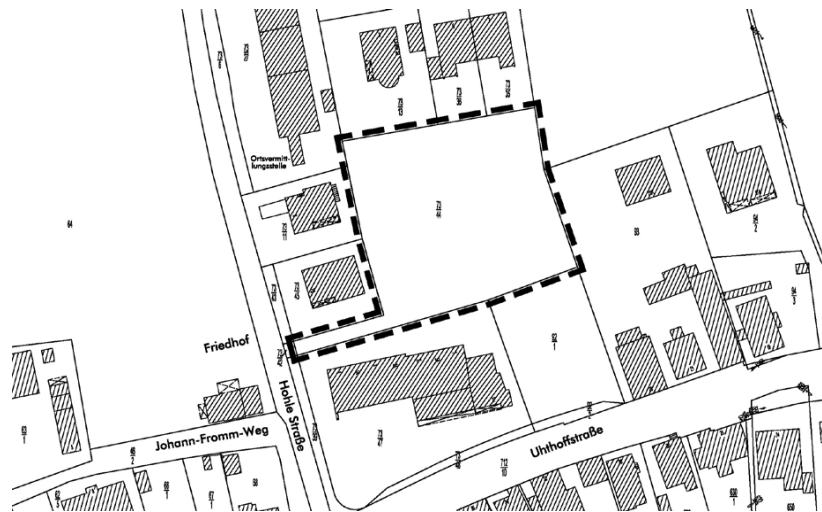


Abbildung 2: Abgrenzung Plangebiet VEP 104

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Für den Planbereich gilt der bestehende Bebauungsplan 372 von 1968. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet für das Plangebiet fest.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem brach liegenden Baugrundstück Hohle Straße 7a und 7b zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zehn Wohneinheiten zu errichten.

Ziel der Planung ist es, ein bisher ungenutztes Baugrundstück innerhalb eines von Wohnbebauung geprägten Quartiers einer Wohnnutzung zuzuführen. Die örtlichen Besonderheiten des Grundstücks mit einem topografisch bewegten Gelände und einem prägenden Baumbestand sind dabei entwurfsgebende Ausgangspunkte für die Umsetzung einer architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der Gebäude. Ziel der Planung ist es somit, den ortsbildprägenden Altbaubestand zu erhalten. Weiterhin gilt es, die verkehrliche Erschließung und konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Garage unter den beiden Wohngebäuden zu realisieren.

Durch den Bau von rd. zehn neuen Wohneinheiten soll das Wohnungsangebot in Bremen-Vegesack erhöht werden. Mit den vorgenannten Zielsetzungen entspricht die Planung dem Leitbild Bremen '20, in dem in einer Innenentwicklung die Chance gesehen wird, verstärkt städtische Wohnformen zu entwickeln. Gemäß der Wohnungsbaukonzeption Bremen sollen für den Wohnungsbau mindergenutzte Flächen besonders berücksichtigt werden. Mit der neuen Bebauung auf einem bislang ungenutzten Baugrundstück sowie der zentralen Lage in Vegesack entspricht die Planung der Wohnungsbaukonzeption. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete, städtebauliche Innenentwicklung sichergestellt werden.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhabenplan sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf barrierefrei zugänglichen Eigentumswohnungen im rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen der Bebauung an der Uthhoffstraße und dem Bereich „Steiler Kamp“ vor. Die Gebäude werden dreigeschossig ausgeführt, wobei das oberste Geschoss zur westlichen und südlichen Seite zurückgestaffelt wird. In einem gemeinsamen Sockelgeschoss, das in Teilen unter der Geländeoberkante verläuft, wird eine (Tief-)Garage errichtet, die Platz für ca. 17 Fahrzeuge bietet.

Da das Vorhaben nicht innerhalb der Baugrenzen des für das Plangebiet geltenden Bebauungsplans 372 realisiert werden kann, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 104 erforderlich. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der städtebaulich integrierten Lage im Innenbereich wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 104 setzt gemäß seiner städtebaulichen Konzeption ein reines Wohngebiet fest. Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Da das Plangebiet ausschließlich dem Wohnen vorgehalten und der Kfz-Verkehr weitestgehend begrenzt werden soll, werden die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Hierdurch können im Plangebiet gewerblicher Kfz-Verkehr und somit Lärmimmissionen vermieden werden.

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt wird, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Für das reine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit Mehrfamilienhäusern entsprechende Dichte erreicht, die noch ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,3 liegt unterhalb der im zulässigen Rahmen nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität für reine Wohngebiete.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die Zulässigkeit von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen dazu, die Höhenentwicklung im Plangebiet zu begrenzen. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an einer dreigeschossigen Bebauung und leiten sich aus den umliegenden Gebäudehöhen der Bebauung in der Hohlen Straße und Uhthoffstraße ab.

Im Bebauungsplan wird für eine eindeutige Höhenbestimmung der baulichen Anlagen eine Bezugshöhe festgesetzt. Diese ist Normalnull. Das Plangebiet weist aufgrund eines Nord-Südgefälles Höhenunterschiede auf. An seinem tiefsten Punkt (Süden) beträgt die Höhe rd. 7,7 m über Normalnull, im mittleren Bereich liegt das Grundstück bei 9,5 m über Normalnull und an seinem höchsten Punkt (Nordosten) liegt es bei rd. 17 m über Normalnull. Um die tatsächlichen Gebäudehöhen über der Erdoberfläche zu erhalten, müssen die angegebenen Gebäudehöhen um die jeweiligen Werte (7,7 m bzw. 9,5 m) reduziert werden, da sich die Baufelder nur innerhalb dieser Bereiche befinden.

Um auf dem Dach des Gebäudes technische Aufbauten (z. B. Fahrstuhlüberfahrt, Rauchentlüftung) sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und zur Wärmerückgewinnung aus der Raumbelüftung errichten zu können, ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen um 1,5 m für die vorgenannten Aufbauten und Anlagen zulässig. Diese müssen zur Gebäudeaußenkante einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten, damit die Überschreitung hinsichtlich der stadträumlichen Wirkung untergeordnet ist.

C 3 Baugrenzen

Die städtebauliche Ordnung der beiden Mehrfamilienhäuser wird – abgeleitet aus dem Vorhabenplan – durch die Festsetzung von Baugrenzen sichergestellt. Die Baugrenzen umfassen jeweils die beiden Baukörper sowie den Bereich der darunterliegenden Garage.

C 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ebenfalls nur innerhalb der Baugrenzen oder in den hierfür festgesetzten Flächen

zulässig. Diese Festsetzungen wurden im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestaltung getroffen, um nicht weiter in den prägenden Altbaumbestand und die Topografie des Plangebiets eingreifen zu müssen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des neuen Wohngebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der oben genannten Flächen zugelassen werden. So ist es möglich, dass z. B. eine Trafostation auch am Plangebietsrand errichtet werden kann.

Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung mit einer Ausnahmeregelung, dass Treppenanlagen mit Podesten auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, wenn diese entlang der östlichen Baugrenzen errichtet werden und die Treppenanlage mit Podesten maximal 13 m lang, 2 m breit und 3 m hoch ist. Diese Regelung, die sich nur auf untergeordnete Gebäudeteile bezieht, ermöglicht einen Zugang auf das Dach des Garagengeschosses vom Hof des Vorhabenbereichs, sodass keine Wohnungen gequert werden müssen. Die Ausnahmeregelung gilt nur für Treppenanlagen außerhalb der östlichen Baugrenzen, um weitere Eingriffe in den nördlichen Hang sowie ein Heranrücken von Nebenanlagen in Richtung westlicher Nachbarbebauung zu vermeiden.

Gemäß dem ersten Ortsgesetz der Stadtgemeinde Bremen über Kinderspielflächen erfolgt die Festsetzung einer Spielfläche für Kinder von rd. 100 m² im Plangebiet, um den entsprechenden Bedarfen nachzukommen.

C 5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Stichweg über die Hohle Straße. Dieser ist rd. 4 m breit. Der Querschnitt reicht für eine Erschließung von zehn Wohneinheiten aus. Die Vorhabenträgerin hat sich vertraglich verpflichtet, den Stichweg mit einem lärmreduzierenden Belag auszuführen.

C 6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben, sodass keine gewerblichen Immissionen auf das Gebiet einwirken. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein rückwärtiges Grundstück. Daher wird der Verkehrslärm von der Uthhoffstraße durch die bestehende Wohnbebauung abgeschirmt, sodass nur ein geringfügiger Lärmeintrag durch Straßenverkehr auf das Plangebiet besteht. Gemäß der Lärmkartierung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen (Stand 5. April 2013) werden durch den Eisenbahnverkehr tagsüber im reinen Wohngebiet Lärmwerte zwischen 55 bis 60 dB(A) und nachts (22 bis 6 Uhr) zwischen 45 bis 50 dB(A) erreicht.

Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und nachts jeweils um bis zu 5 dB(A) überschritten. Bei der vorliegenden Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich der Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage befindet. Insbesondere in der Nähe zu Verkehrswegen lassen sich außen die Immissionsrichtwerte nach der für die städtebauliche Planung maßgeblichen DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht immer einhalten. Daher räumt die DIN 18005 für solche Fälle einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier ausgenutzt. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Passiver Schallschutz ist gegen Verkehrslärm eine zulässige Maßnahme. Anderenfalls wären in dicht bebauten Gebieten keine Wohnungen mehr zulässig.

Die textliche Festsetzung zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 besagt, dass für Gebäude im Plangebiet aus Gründen des Schallschutzes sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 bis <- 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, kontrollierte Wohnraumbelüftung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten werden darf. Die

Festsetzung zum Schallschutz soll einen gesunden Schlaf ohne Lärmeinwirkungen ermöglichen. Weiterhin wird festgesetzt, dass tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nicht überschritten werden darf. 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.

C 7 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal in der Hohlen Straße eingeleitet werden. Aufgrund der Geländetopografie mit bestehenden Hängen ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Da jedoch ausreichend Kapazitäten in der Kanalisation in der Hohlen Straße vorhanden sind, kann das Regenwasser in den Mischwasserkanal geleitet werden. Über eine Dachbegrünung des Garagengeschosses erfolgt jedoch eine Reduzierung des abzuleitenden Regenwassers.

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

Die unter die Baumschutzverordnung Bremen fallenden und das Ortsbild prägenden Bäume im Plangebiet sind zur Erhaltung festgesetzt. Diese befinden sich überwiegend im östlichen Plangebiet am Hang. Nach Abgang der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen Laubbäumen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten.

Bedingt durch die bauliche Anlage können eine Buche an der Westseite und eine Eiche an der Südseite des Plangebiets nicht erhalten werden. An den drei festgesetzten Stellen zur Anpflanzung von Einzelbäumen ist je ein Laubbaum heimischer Art als Hochstamm mit mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzungen dienen der Erhaltung der prägenden Baumstruktur und der grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes.

C 9 Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen (ZTD 14) Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 geregelt.

C 10 Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

Gemäß einer historischen Recherche wurden Stall- und Scheunengebäude einer ehemaligen Hofstelle gegen Ende der Sechzigerjahre abgerissen. Danach lag die Fläche brach. Gewerbliche Nutzungen fanden nicht statt.

Im Plangebiet vorhandene, überwiegend sandige Auffüllungen, zeigten in den durchgeführten Baugrunduntersuchungen keine Auffälligkeiten, sodass keine Bedenken gegen die geplante Nutzung bestehen.

C 11 Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet sind keine archäologischen Bodenfundstellen vorhanden.

C 12 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 Wohn-

bebauung 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 wird 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. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebiets von Bremen-Nord im Ortsteil Vegesack und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das bislang brachliegende Baugrundstück wurde bislang nicht genutzt und ist daher auch nicht versiegelt. Hier konnte sich eine Vegetationsstruktur mit überwiegend älteren Bäumen und einzelnen jungen Bäumen entwickeln.

Die prägenden, unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Sie dienen der Eingrünung des Plangebietes.

b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch die Wohnbebauung nur in geringem Maße zu erwarten.

c) Schutzgut Boden und Wasser

Geologisch befindet sich das Plangebiet auf der hohen Geest von Bremen. Der natürliche Aufbau stellt sich wie folgt dar: Unter einem ca. 1 m mächtigen sandigen Podsolboden („Mutterboden“) lagern in unterschiedlicher Mächtigkeit und Schichtung Sande bis mindestens 10 m unter Gelände. Es können lagenweise Schluffe und Tone auftreten, die dem Geschiebelehmkomplex zugerechnet werden. Darunter folgen weitere Sande, die den oberen Grundwasserleiter darstellen. Es handelt sich überwiegend um nicht bindige Bodenarten. Unter diesen Sanden folgen ab ca. - 15 m NN mindestens 10 m mächtige Feinsande, Schluffe und Tone der Lauenburger Schichten.

Laut Baugrunderkennung sind Gründungen aller Art mit mittleren Sohlspannungen, bei ausreichend guter Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Die Tragfähigkeit ist mittel bis gut. Aufgrund der eventuell oberflächennahen variablen Geologie sollten vor Bebauung Sondierungen durchgeführt werden, um auf den tatsächlichen Untergrund zu schließen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1980/2011) ergaben Grundwasserstände um etwa ± 0 m NN (entsprechend 9 m bis 10 m unter Gelände); Höchststände sind bei 2 m NN (entsprechend 7 m bis 8 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Süden. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7 - 7,5; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 50 - 100 mg/l; Sulfate: 40 - 80 mg/l; Magnesium: 1 - 20 mg/l; Calcium: 50 - 75 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Es gibt aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse Möglichkeiten, Oberflächenwasser in den Untergrund versickern zu lassen. Aufgrund der Topografie mit bestehenden Hängen ist eine Rückhaltung des Regenwassers zum Zwecke der Versickerung jedoch nicht möglich.

Bislang ist das Grundstück baulich nicht in Anspruch genommen worden. Durch die geplante Bebauung werden im Bereich der Neubebauung ökologische Bodenfunktionen, wie z. B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedien für Bodenwasser etc. geschädigt. Die eingriffsbedingte Versiegelung von Flächen führt zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts, da Versickerungsflächen aufgegeben werden und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten ist.

Das anfallende Oberflächenwasser, das beim Aufkommen nicht im Oberboden versickert oder mittels der Dachbegrünung zurückgehalten und verdunstet wird, wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet, die über die entsprechenden Kapazitäten verfügt. Die Niederschläge stehen damit nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Es bestehen im Plangebiet keine Oberflächengewässer.

Das im Osten an das Plangebiet angrenzende Vegesacker Brunnengelände entspricht dem Status der Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes.

d) Schutzgut Pflanzen

Die nach Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume auf dem Planungsgrundstück werden, abgesehen von einer Buche und einer Eiche, erhalten. Die festgesetzten Bäume sind nach Abgang zu ersetzen. Die Bäume in Hanglage sind durch Wurzelvorhänge oder vergleichbare Maßnahmen zu sichern. Für die Dauer der Erdarbeiten im Bereich des Hanges bzw. der geschützten Bäume wird ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger vor Ort hinzugezogen, der die Baumaßnahme begleitet.

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 (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche Schallimmissionen wurden im Kapitel C 6 „Immissionsschutz“ dargestellt. Es bestehen in einzelnen Bereichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um bis zu 5 dB(A). Mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Einhaltung der Mittelungspegel nachts in den Schlafräumen und Kinderzimmern können jedoch gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude gewährleistet werden. Dieses gilt auch für die Gartenbereiche, die durch die umgebenden vorhandenen Gebäude abgeschirmt werden, sodass die Lärmsituation in den Außenbereichen vertretbar ist.

f) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist geprägt durch einen verwilderten Garten inmitten von Wohnbebauung. Randlich ist es von alten Bäumen, insbesondere Stieleichen, umstanden. Diese sind von Bedeutung für Vogel- und Fledermausarten. Sie werden erhalten und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Das Plangebiet ist ein alter, verwilderter Garten inmitten von Wohnbebauung. Randlich ist er von alten Bäumen umstanden. Es handelt sich dabei vornehmlich um Stieleichen.

Mit der Umsetzung der Planung müssen eine Rotbuche und eine Eiche gefällt werden. Die beiden Bäume sind jüngeren Datums und vital. Baumhöhlen oder Rindenabspaltungen konnten dort nicht festgestellt werden. Die Eiche ist aufgrund ihrer Wuchsform und der Hanglage des Wuchsstandorts relativ klein und krumm gewachsen für ihr Alter. Seltener Vogelarten, wie Star oder Grünspecht, brüten vermutlich nicht in den beiden genannten Bäumen, da keine Nachweise von Brutmöglichkeiten in Form von Höhlungen nachweisbar waren. Eine Besiedlung durch Fledermäuse ist aufgrund fehlender Unterschlupfmöglichkeiten auszuschließen. Artenschutzrechtlich ist bei einem Entfernen der beiden Bäume außerhalb der Brutzeit

nicht mit einer wesentlichen Auswirkung auf gefährdete oder geschützte Vogel- und Fledermausarten zu rechnen.

g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots in zentraler Lage in Bremen-Nord. Das Plangebiet liegt in Nähe zum Vegesacker Zentrum sowie zum Vegesacker Bahnhof und ist somit gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der „Stadt der kurzen Wege“, das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt.

Die Vorhabenträgerin wird die Gebäude gemäß der Regelung der Energieeinsparverordnung 2014 (ENEV 2014) mit den ab dem 1. Januar 2016 geltenden Energiestandards für den Jahresprimärenergiebedarf für Neubauten bereits jetzt errichten. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 104 getroffen. Der Bebauungsplan enthält des Weiteren eine textliche Festsetzung, die die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, die Dächer so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

h) 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 g) 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 der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

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

E 2 Genderprüfung

Die Errichtung der Mehrfamilienhäuser trägt zur Erhöhung des Wohnraumangebots in zentraler Lage in Vegesack für Männer, Frauen und auch Kinder bei. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Anlage: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stadtgemeinde Bremen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan 104

Behandlung der Stellungnahmen durch die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft der Freien Hansestadt Bremen

Behörde, TÖB Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation nimmt wie folgt Stellung:	Die Deputation empfiehlt:
Architektenkammer Bremen Tim Beerens 16.09.2015	1.	<p>Der Städtebauausschuss der Architektenkammer Bremen begrüßt grundsätzlich, dass im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen der Schwerpunkt auf Innenentwicklung gelegt wird.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine hinter liegende unbebaute Fläche für eine Wohnnutzung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten und 17 Stellplätzen im Rahmen eines festgesetzten Reinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3 planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Erschließung erfolgt über eine 4 m breite Zufahrt von der "Hohle Straße".</p> <p>Die Umgebung ist geprägt durch eine ein - bis zweigeschossige Bebauung; lediglich entlang der Uthoffstraße haben sich im Rahmen des seit 1968 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 372 Reih- und vereinzelt Mehrfamilienhäuser entwickelt.</p> <p>Aus Sicht der Architektenkammer Bremen sollten die folgenden Punkte im weiteren Satzungsverfahren berücksichtigt und der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf überarbeitet werden:</p>	<p>Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20,4 m ü.NN. Da das Plangebiet zwischen rd. 9,5 m und 10,5 m ü.NN liegt, können Gebäude von max. rd. 11 m Höhe entstehen. Im Zusammenhang mit dem B-Plan gestaffelten Baugrenzen und gestaffelten Gebäudehöhen können im Plangebiet auch nur Häuser mit zwei Vollgeschossen und einem von der westlich angrenzenden Nachbarbebauung abrückenden Staffelgeschoss realisiert werden. Eine viergeschossige Bebauung sieht die Vorhabenplanung nicht vor und wäre gem. B-Planfestsetzung in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag auch nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).</p> <p>Die südlich angrenzende Reihenausbebauung, die in Ost-West-Richtung verläuft und somit von der Hohlen Straße aus in die Tiefe des Grundstücks geht, verfügt über die gleiche Dreigeschossigkeit wie das geplante Vorhaben. Insofern wird das Maß der umgebenden Bebauung nur in Bezug auf die beiden westlich angrenzenden Reihenhäuser überschritten. Diese beiden Häuser haben die im B-Plan 372 festgesetzten zwei Vollgeschosse – im Gegensatz zum nördlich angrenzenden Telekomgebäude – nicht ausgenutzt, so dass sie nicht den prägenden Maßstab bilden. Die Eigentümer können jederzeit nach weiterhin geltendem Planrecht Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen errichten. So übersteigt auch das nördlich angrenzende Telekomgebäude die Höhen der südlichen Bebauung deutlich. Der Argumentation der Architektenkammer kann auch insofern nicht gefolgt werden, als dass der bestehende B-Plan im Vorhabenbereich zwar nur ein Vollgeschoss zulässt, aber keine Höhenregelungen beinhaltet. Eine dreigeschossige Bebauung wäre entsprechend der Regelungen der Bremischen Bauordnung zulässig.</p>	<p>Der Stellungnahme soll nicht gefolgt werden.</p>
		<p>Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung wird die Höhe der neuen Wohnbebauung in dieser Dimensionierung für unverträglich gehalten.</p> <p>Allgemein sollte das Ziel einer geordneten Stadtentwicklung unter anderem eine sinnvolle Höhenstaffelung und Dichte für den Gel-</p>	<p>Wenn die Architektenkammer schreibt, dass der bisher geltende Bebauungsplan 372 die Lage des Grundstücks, das bebaut werden soll, berücksichtigt und dementsprechend eine geringere Ausnutzung festsetzt, ist dem entgegenzuhalten, dass der bisherige geltende B-Plan die Topographie des</p>	

Behörde, TÖB Eingangsdatum	Lfd. Nr.	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation nimmt wie folgt Stellung:	Die Deputation empfiehlt:
		<p>tungsbereich des Bebauungsplans sein, d.h. eine absteigende Gebäudehöhe von der unmittelbar an der Straße gelegenen Bebauung in die Tiefe der Grundstücke, die mit einer geringeren Bebauungsdichte einhergeht. Der vorliegende Bebauungsplan dreht diese Verhältnisse um. Entlang der "Hohle Straße" bzw. der Uthoffstraße sind die Gebäudehöhen und Dichten vergleichsweise niedrig. Die dahinter liegende Bebauung dagegen deutlich höher und verdichtet. Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 372 berücksichtigt dagegen die Lage des Grundstücks, das bebaut werden soll, und setzt dementsprechend eine geringere Ausnutzung fest. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 104 sollte hier im Sinne einer verträglichen Verdichtung überarbeitet werden.</p> <p>Ausdrückliches Ziel der Planung ist der Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes. Inwieweit der alte Baumbestand auf dem Grundstück erhalten werden kann, bleibt im Hinblick auf die Lage der geplanten Tiefgarage fraglich.</p> <p>Der Bau der Tiefgarage wird dazu führen, dass ein Teil der zu erhaltenden Bäume irreparabel geschädigt wird und ersetzt werden muss. Der für den gesamten Straßensektor prägende Baumbestand auf dem Vorhaben Grundstück würde dadurch außerordentlich geschwächt. Eine Überarbeitung der Planung, insbesondere die Verringerung der geplanten Dichte, ist insofern auch zum dauerhaften Schutz und Erhalt der festgesetzten Bäume sinnvoll und erforderlich.</p> <p>Es wird angeregt, die entsprechende Vorhabenplanung des Investors, auf dessen Grundlage der vorhabenbezogenen Bebauungsplan basiert, als Anlage beizufügen, damit sich insbesondere die unterschiedlichen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen besser nachvollziehen lassen. Der verkleinerte Planausschnitt lässt hier nur grobe Vermutungen zu.</p>	<p>Geländes mit dem Osthang nicht beachtet hat. Die ausgewiesenen Baufelder könnten ohne eine Abtragung des Hanges nicht bebaut werden. Daher wurde die dem B-Plan 372 zugrunde liegende städtebauliche Konzeption seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auch nicht umgesetzt. Die Vorhabenplanung sieht hingegen eine Nord-Südausrichtung des Baufeldes vor, so dass der Osthang vollständig erhalten werden kann. Der nördliche Gebäudeteil wird dabei nicht höher als der südliche.</p> <p>Die Altbaumbestand liegt im auf den höher gelegenen Hängen, so dass die Tiefgarage, abgesehen von einem Baum, nicht in die Wurzelbereich der Bäume eingreift. Der zuvor genannte Baum wird über einen Wurzelvorhang geschützt.</p>	

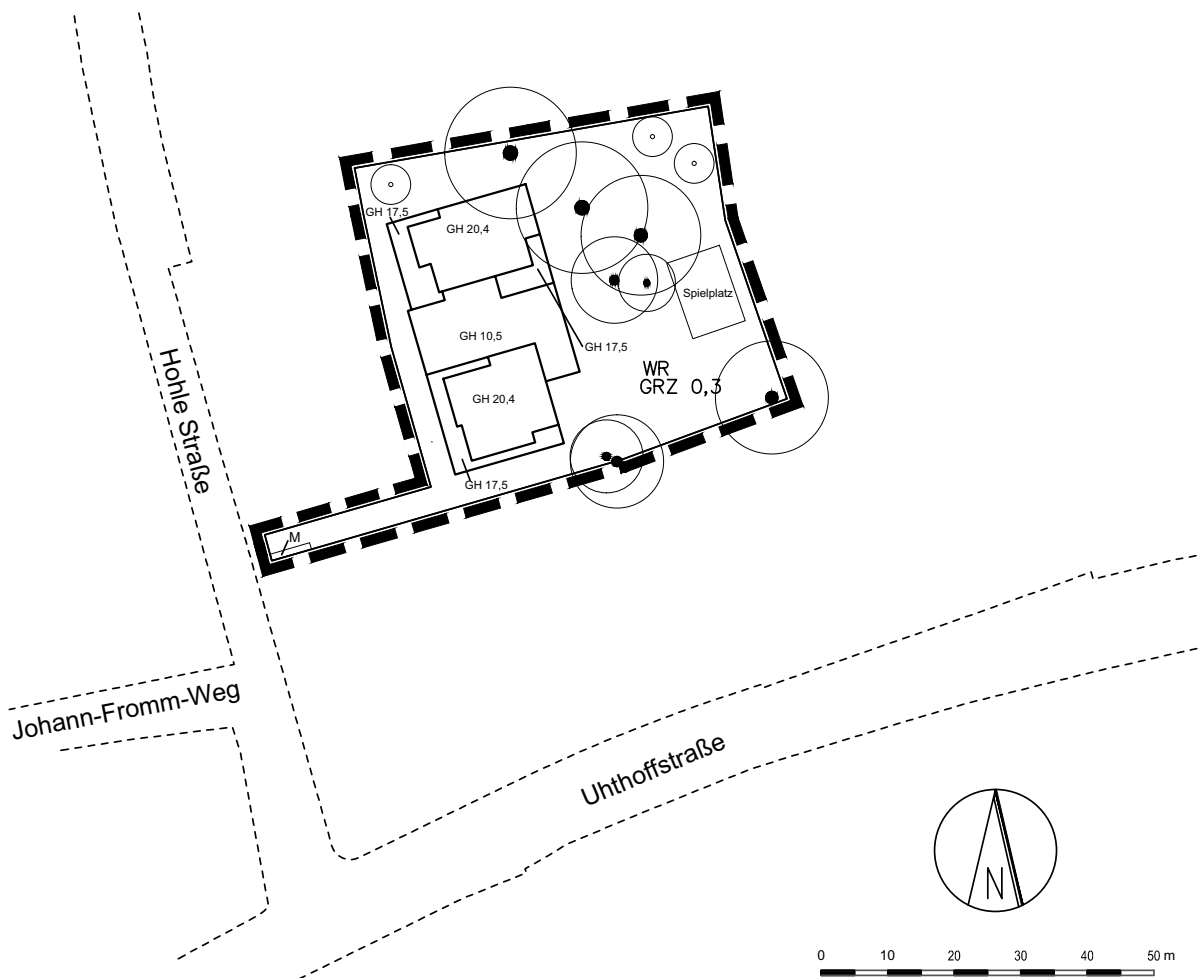
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 104

mit Vorhabenplan 104

zum Vorhaben "Wohnbebauung Hohle Straße" für ein Gebiet in
Bremen-Vegesack

- auf dem Grundstück Hohle Straße 7a und 7b (Flurstück 73/44 der Flur VR 170)

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

WR Reines Wohngebiet

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

GH 20,4 Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern
über Normalnull (ü.NN)



Erhaltung von Bäumen und nach Abgang
zu ersetzen



Anpflanzung von Bäumen und nach Abgang
zu ersetzen

M

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
hier: Müllsammelplatz an Abfuhrtagen

