

## **Mitteilung des Senats vom 1. März 2016**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 102 (mit Vorhabenplan 102) zum Vorhaben „Bürobau Haus Richardson“ für ein Gebiet in Bremen-Burglesum**

- **südlich der Heriwardstraße**
  - **westlich der Richthofenstraße (Flurstück 434/49 der Flur VR 358)**
- (Bearbeitungsstand: 8. Januar 2016)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 102 (Bearbeitungsstand: 8. Januar 2016) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 11. Februar 2016 den beigefügten Bericht erstattet, der der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt wird.

**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 102 zu beschließen.**

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

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 102 (mit Vorhabenplan 102) zum Vorhaben „Bürobau Haus Richardson“ für ein Gebiet in Bremen-Burglesum**

- **südlich der Heriwardstraße**
  - **westlich der Richthofenstraße (Flurstück 434/49 der Flur VR 358)**
- (Bearbeitungsstand: 8. Januar 2016)**

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

##### **1.1 Planaufstellungsbeschluss**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 3. Juli 2014 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 7. Juli 2014 ortsüblich bekanntgemacht.

##### **1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 3. Juli 2014 den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 102 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 16. September 2014 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Burglesum 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 Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme von zwei Anwohnern der Heriwardstraße und eine Stellungnahme einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vom Chaukenhügel eingereicht. In der Stellungnahme der WEG wird die Planung begrüßt. Im Übrigen bezieht sich die Stellungnahme nicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 102, sondern auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1276.

Von den Anwohnern der Heriwardstraße wurden Bedenken zum Thema Baustellenverkehr geäußert. Sie befürchteten durch den Baustellenverkehr eine erneute starke Belastung der Heriwardstraße. Sie äußerten die Sorge, dass eine Sanierung ihrer Straße erforderlich wird und die Straßenanlieger an den Kosten beteiligt würden. Sie zweifelten an der bisherigen Aussage des Bauamts Bremen-Nord, dass der Vorhabenträger für die Kosten einer gegebenenfalls erforderlichen Straßenreparatur aufkommen muss. Die beiden Anwohner hatten des Weiteren die Sorge, dass durch den Baustellenverkehr und damit verbundenen Erschütterungen Schäden an ihrem Haus entstehen können. Sie baten um eine alternative Zuwegung zur Baustelle.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu in ihrem Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 5. März 2015 wie folgt Stellung genommen:

„Bevor die Baustellenarbeiten beginnen, erfolgt durch die Vorhabenträgerin in einer gemeinsamen Begehung mit dem Amt für Straßen und Verkehr eine dokumentierte Bestandsaufnahme der Zufahrtsstraßen. Sollten durch die Baufahrzeuge Schäden entstehen, sind die Kosten zur Beseitigung von der Vorhabenträgerin zu tragen. Dies wird schriftlich vereinbart. Beschädigungen am Haus der Einwender sind nicht zu befürchten, da nicht vorgesehen ist, den Baustellenverkehr entlang des Grundstücks der Einwender zu führen. Es ist geplant, die Baustelle über die Richthofenstraße anzufahren. Diese ist für die Benutzung von Lastkraftwagen ausgelegt. Mit der Anfahrt über die Richthofenstraße erfolgt kein Lkw-Verkehr entlang des Hauses der Einwender. Dies gilt auch für den Fall, dass als Baustellenzufahrt die Grundstückszufahrt von der Heriwardstraße aus gewählt werden sollte. Denn auch bei dieser Zufahrt wird der Lkw-Verkehr über die Richthofenstraße geführt, ohne das Grundstück der Einwender passieren zu müssen.“

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, die Planungen aus den genannten Gründen unverändert zu lassen, da die Bedenken der Anwohner mit den oben angegebenen Maßnahmen bei der Planumsetzung in vollem Umfang berücksichtigt werden.

### 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 8. April 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.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden. Es wird auf Ziffer 1.6 des Berichts verwiesen.

#### 1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirats

Der Beirat des Ortsamts Burglesum hat sich in seiner Sitzung am 14. April 2015 mit der Planung befasst und folgenden Beschluss einstimmig gefasst:

„Der Beirat Burglesum nimmt Kenntnis und begrüßt das Vorhaben mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf. Er bittet darum, den Baustellenverkehr über die Heriwardstraße so gering wie möglich zu halten und den notwendigen Verkehr primär über die Zufahrt an der Richthofenstraße erfolgen zu lassen. Eine Bestandsaufnahme zur Feststellung von Straßenschäden durch Baufahrzeuge wird begrüßt und ist aus Sicht des Beirats zwingend erforderlich. Die Kosten zur Wiederherstellung des Straßenzustands sind ausschließlich vom Vorhabenträger zu tragen.“

Die Stellungnahme und die Empfehlung der Deputation unter Ziffer 1.3.1 dieses Berichts finden in diesem Zusammenhang inhaltsgleiche Anwendung.

#### 1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 5. März 2015 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 102 (mit Vorhabenplan 102) öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf hat daraufhin mit Begründung in der Zeit vom 13. April 2015 bis 13. Mai 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord 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 Hinweisen aus der Trägeranhörung wurden folgende Änderungen an Planzeichnung und Begründung vorgenommen:

- Im Plan wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 eingefügt, nach der die Dachkonstruktionen von Gebäuden so auszuführen sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung möglich ist.

In der Begründung haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Abschnitt D e) – Umweltbelange – wurde umformuliert und ergänzt:

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept verfolgt, die durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert werden soll. Für die Wärmeversorgung des Büroneubaus ist der Einsatz von Geothermie (Erdwärme) vorgesehen. Es wird darüber hinaus geprüft, ob eine kontrollierte Raumbelüftung möglich ist. Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das Gebäude mindestens im Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 70 zu errichten. Weitere Regelungen zum Energiestandard des Gebäudes und zur nachhaltigen Wärmeversorgung werden im Durchführungsvertrag getroffen. Der Bebauungsplan enthält des Weiteren eine textliche Festsetzung, welche die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, das Dach der baulichen Anlage so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

- Unter Punkt C 9 wurde ein Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfundstellen aufgenommen.
- Kleinere redaktionelle/formelle Anpassungen.

#### 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, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der Beschlussfassung über diesen Bericht vorgelegen.

### 2. Information der Beiräte

Das Ortsamt Burglesum 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 102 (mit Vorhabenplan 102) zum Vorhaben „Bürobau Haus Richardson“ für ein Gebiet in Bremen-Burglesum südlich der Heriwardstraße, westlich der Richthofenstraße (Flurstück 434/49 der Flur VR 358) (Bearbeitungsstand: 8. Januar 2016) einschließlich Begründung zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse  
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann  
(Sprecher)

### Begründung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 102 (mit Vorhabenplan 102) zum Vorhaben „Bürobau Haus Richardson“ für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

- südlich der Heriwardstraße
  - westlich der Richthofenstraße (Flurstück 434/49 der Flur VR 358)
- (Bearbeitungsstand: 8. Januar 2016)

#### A Plangebiet

##### A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das ca. 5 000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Ortsteil St. Magnus nördlich des Parks „Haus Richardson“. Es umfasst das Flurstück 434/49 (Gemarkung VR 358) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Heriwardstraße (Flurstücke 435 und 436),
- im Osten durch die Richthofenstraße (Flurstück 431/2),
- im Süden durch die Parkanlage des Haus Richardson (Flurstück 434/48) und
- im Westen durch das „Wohnheim Chaukenhügel“ des Jugendgemeinschaftswerk e. V. (Chaukenhügel 13; ebenfalls Flurstück 434/48).

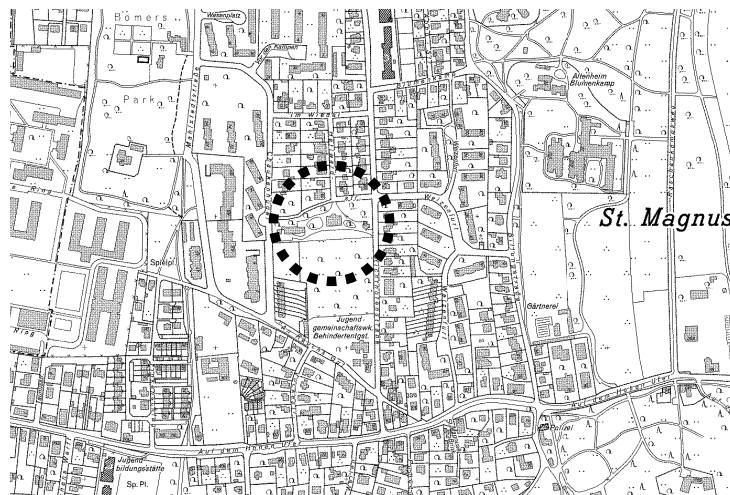


Abbildung 1: Großräumige Lage des Plangebiets (gestrichelter Kreis)

Das Plangebiet ist bereits mit zwei Gebäuden bebaut. So umfasst es die denkmalgeschützte Villa „Haus Richardson“ und das zugehörige, ebenfalls denkmalgeschützte, Torhaus an der Richthofenstraße 70. Dieses Gebäudeensemble wurde als Herrenhaus in den Gründerzeitjahren 1871/1872 vom Architekten Heinrich Müller für den Kaufmann Christoph Gottlieb Rauch erbaut. Das Gut mit dem zugehörigen Landschaftspark erstreckte sich damals bis zur Straße Im Wiedel. Seither sind durch Parzellierung und Bebauung des Grundstücks Teile des Parks verlorengegangen. Bereits im Jahr 1927 haben Umbaumaßnahmen an der Villa – u. a. der Abriss einer Dachbalustrade mit Skulpturen – dazu geführt, dass sich die Optik des Baus verändert hat. Nach Erwerb durch die Vorhabenträgerin erfolgten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Umbaumaßnahmen für eine Büronutzung in beiden Gebäuden.

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnbebauung geprägt. Während entlang der Straßenzüge der Richthofenstraße und Heriwardstraße Siedlerhäuser der Fünfzigerjahre dominieren, bestehen entlang des Chaukenhügels Geschossbauten mit Höhen von bis zu 13 Geschossen aus den Sechziger- bis Achtzigerjahren. Die Wohnanlage des Jugendgemeinschaftswerks e. V. umfasst am westlichen Rand des Parks zwei Geschossbauten. Diese dienen als Wohn- und Tageseinrichtung für Menschen mit geistiger Behinderung.

Das Plangebiet ist über Linienbusse an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächste Haltestelle (Blumenkamp) der Linie 87 befindet sich in ca. 180 m Entfernung an der Richthofenstraße. Die Haltestelle der Buslinien 94 und 95 (Richthofenstraße) befindet sich südlich in ca. 350 m Entfernung in der Straße Auf dem Hohen Ufer. Der S-Bahnhaltepunkt Bahnhof St. Magnus befindet sich in ca. 900 m Entfernung.

## A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan 2025 der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die Wohnbaufläche wird überlagert durch die Darstellung „Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/ besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben“. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Park ist als Grünfläche dargestellt.

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Im Norden, Westen und Süden des Plangebiets setzen die rechtsgültigen Bebauungspläne 323 und 361 für die benachbarte Bebauung reine Wohngebiete fest.

## B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

In den beiden denkmalgeschützten Gebäuden ist ein Unternehmen aus der Windenergiebranche ansässig. Da das Unternehmen in den vergangenen Jahren stark gewachsen ist, werden für zusätzliche Mitarbeiter weitere Büroflächen am Standort benötigt. Aufgrund des Denkmalschutzes der bestehenden Gebäude können zusätzliche Büroräume nur durch die Errichtung eines neuen Gebäudes auf dem Plangrundstück geschaffen werden. Dieses Gebäude soll im nordöstlichen Planbereich des Grundstücks Richthofenstraße 70 als zweigeschossiges Bürohaus mit Tiefgarage und weiteren Stellplätzen errichtet werden. Der Neubau dient der Unterbringung von Räumen für rd. 20 zusätzliche Mitarbeiter des Unternehmens. Da das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden kann, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 102 erforderlich.

Für das Vorhabengebiet und den südlich angrenzenden Park wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1276 gefasst. Die Dringlichkeit des Vorhabens hat die Vorhabenträgerin dazu veranlasst, einen separaten, teileräumlichen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu stellen. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat daraufhin am 3. Juli 2014 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 102 gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1276 wird in dessen Aufstellungsverfahren entsprechend angepasst.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der städtebaulich integrierten Lage im Innenbereich erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“). Die

Voraussetzungen hierfür liegen vor: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt. Die Planung ermöglicht eine Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup>, begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung leitet sich aus der bisherigen Nutzung des Plangebiets sowie der umgebenden Wohnbebauung ab. So diente das Haus Richardson ursprünglich als Wohnhaus und später als Wohnanlage des Jugendgemeinschaftswerks e. V. § 4 Abs. 3 BauNVO regelt, dass in allgemeinen Wohngebieten auch ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die bestehende Büronutzung im Haus Richardson sowie auch im Torhaus stellt keine Störung des umgebenden Wohnens dar. Um sicherzustellen, dass auch ein Erweiterungsbau für rd. 20 neue Mitarbeiter keine Störung des umgebenden Wohnens darstellt, wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (vergleiche Kapitel C 6). Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist festzuhalten, dass mit der Bürohauserweiterung keine gewerbliche Nutzung zugelassen wird, die zu einer Beeinträchtigung des Wohnens in der Umgebung führen könnte. Vor diesem Hintergrund ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Da im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet hat, können auch keine anderen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zugelassen werden.

Mit der oben genannten Festsetzungssystematik wird die Errichtung eines Bürogebäudes ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt, dass auch eine potenzielle Nachnutzung der Gebäude mit der umgebenden Wohnnutzung vereinbar ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Um dem Schutzstatus der angrenzenden reinen Wohngebiete Rechnung zu tragen, wird des Weiteren festgesetzt, dass im Plangebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen zu einem höheren Verkehrsaufkommen, welches in der durch Wohnhäuser geprägten Umgebung nicht erwünscht ist.

### **C 2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage der Vorhabenplanung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ 0,4 wird der großzügigen Grundstückssituation im Vorhabenbereich mit einem angrenzenden Landschaftspark gerecht. Die GRZ 0,4 gilt auch in den umliegenden reinen Wohngebieten. So ist in den Bebauungsplänen 323 und 361 ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GRZ 0,4 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsdichte. Gleiches gilt in Kombination mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für die Obergrenze der Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete.

Zur Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet werden maximale First- und Traufhöhen festgesetzt. Für die Villa wird, entsprechend der Bestandssituation, eine maximale Firsthöhe von 15,0 m festgesetzt. Für den übrigen Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird eine Gebäudehöhe von 8 m und eine Traufhöhe von 6,5 m über Bezugshöhe

festgesetzt. Diese Gebäudehöhen leiten sich von denen des denkmalgeschützten Torhauses ab. Durch die Vorgaben zur Höhe der Baukörper soll sichergestellt werden, dass sich neue Baukörper in das denkmalgeschützte Ensemble einfügen und dass das Haus Richardson seine exponierte Stellung behält. Die Begrenzung von maximal 10 m Firsthöhe für den Neubau berücksichtigt auch den Maßstab der näheren städtebaulichen Umgebung.

Die Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist 26 m über Normalnull (ü.NN). Diese Höhe entspricht der Höhenlage der Heriwardstraße, über die das Plangebiet erschlossen wird. Im Bebauungsplan ist zur Information ein Höhenpunkt in der Heriwardstraße gekennzeichnet. Dieser liegt rd. 7 m nördlich der Plangebietsgrenze in der Heriwardstraße und weist eine Höhe an dieser Stelle von 25,7 m ü.NN aus.

### C 3 Bauweise, Baugrenzen

Um das ortsbildprägende Gefüge vom Landschaftspark mit Villa und Torhaus weitestgehend zu erhalten, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie der Baukörper mittels Baugrenzen. Die Anordnung des Baufelds für den Neubau zielt zudem darauf ab, den schützenswerten Baumbestand zu erhalten. Sie berücksichtigt damit auch die FNP-Darstellung „Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/besondere Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben“.

### C 4 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Das Grundstück ist über zwei Zufahrten erschlossen. Die Zufahrt zum Haus Richardson sowie zu dem neuen Bürogebäude mit Tiefgarage erfolgt über die bestehende Zufahrt in der Heriwardstraße. Zwischen dem Haus Richardson und dem Neubau werden 18 Stellplätze errichtet. Weitere acht Stellplätze stehen in der Tiefgarage zur Verfügung. Außerdem werden auf dem Grundstück 14 Fahrradabstellplätze geschaffen. Die Gebäude werden über Fußwege verbunden. Zum Erreichen des Torhauses wird weiterhin vorrangig die bestehende Zufahrt von der Richthofenstraße genutzt. Hier stehen sieben Stellplätze für Pkw zur Verfügung. Mit den oben genannten Stellplätzen kann der Stellplatznachweis für die Mitarbeiter und Besucher bzw. Kunden des Unternehmens vollständig auf dem Grundstück geführt werden.

### C 5 Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Kanalisation der Heriwardstraße/Richthofenstraße angeschlossen. Die Kapazitäten der Kanalisation sind ausreichend, um das neue Gebäude anzuschließen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Im Rahmen einer Baugrunderkundung wurden im gesamten Plangebiet Bohrsondierungen vorgenommen, die in rd. 4 m unter Geländeoberkante Geschiebelehmschichten mit steifer Konsistenz ergeben. Über den gering wasserdurchlässigen Geschiebeböden bilden sich je nach Häufigkeit und Intensität der Niederschläge Stauwasserstände, die von den örtlichen Drainage- und Vorflutverhältnissen beeinflusst werden. Bei den angetroffenen Bodenverhältnissen sind örtliche Stauwasserbildungen bis zur Geländeoberkante möglich und temporär höhere Stauwasserstände (Geländeüberflutungen) je nach Geländemorphologie nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wird von einer Versickerung abgesehen.

Um jedoch die Versiegelung der Stellplätze und Wege und somit den Abfluss des Regenwassers auf diesen Flächen zu begrenzen, enthält der Bebauungsplan eine Bodenschutzfestsetzung, die den Abflussbeiwert auf 0,5 begrenzt. Zulässig sind z. B. Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterplattierungen oder wassergebundene Decken. Ausgenommen von dieser Regelung sind aufgrund des Gefälles Rampenzufahrten sowie hieran anschließende ober- und unterirdische Stellplatzflächen.

### C 6 Schallschutz

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen des Hauses Richardson zu einem Bürogebäude wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das einen schall-

technischen Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte und Immissionsgrenzwerte in Form einer Schallimmissionsprognose für Kfz-Verkehr auf dem Betriebsgelände einschließlich der Zu- und Abfahrten auf den öffentlichen Verkehrsflächen beinhaltet (vergleiche T&H Ingenieure GmbH; Schalltechnisches Gutachten für den Umbau der Villa „Haus Richardson“ in 28759 Bremen).

Insgesamt wurden fünf maßgebliche Immissionsorte betrachtet. Die Berechnungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) tags um mindestens 6 dB(A) und an vier der fünf Immissionsorte sogar um mindestens 10 dB(A) durch den Beurteilungspegel unterschritten wird.

Weiterhin wurde der anlagenbezogene An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen untersucht. Die Berechnungsergebnisse ergaben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) durch den Beurteilungspegel des anlagenbezogenen An- und Abfahrtsverkehrs tagsüber an allen Immissionsorten signifikant unterschritten werden. In der Nachtzeit ist mit keinem anlagenbezogenen An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kann festgehalten werden, dass aufgrund der Planung keine Immissionskonflikte zu erwarten sind und die gesunden Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt bleiben.

#### C 7 Kampfmittel und Altlasten

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. Regelungen im Bezug auf die Kampfmittelsuche und eine gegebenenfalls erforderliche Beseitigung werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan getroffen.

Hinweise auf Altlasten bestehen im Plangebiet nicht.

#### C 8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäude, die als Bestandteil des Ensembles – Rauchs Gut – (Haus Richardson) als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Denkmalschutzliste eingetragen worden sind. Die geplanten Maßnahmen unterliegen somit dem allgemeinen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 10 Abs. 1 DSchG. Im Rahmen des Planverfahrens wurde das Neubauvorhaben mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

#### C 9 Archäologie

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge der Erdarbeiten unbemerkt beschädigt werden, muss dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist daher unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

### D Umweltbelange

Wie unter B beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor. In einem solchen Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von



Umweltbelangen abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet. Auch wenn eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, wurden die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange ermittelt und bewertet.

a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild, Bäume

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebiets von Bremen-Nord im Ortsteil St. Magnus und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es ist in Teilen schon bebaut. Das Areal für das Neubauvorhaben ist von den öffentlichen Verkehrsflächen Heriwardstraße und Richthofenstraße umgeben. Insofern besteht bereits eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes. Zur Reduzierung weiterer Beeinträchtigungen ist der Vorhabenstandort so gewählt worden, dass der geschützte Baumbestand, mit Ausnahme eines Baumes, erhalten werden kann.

Im Zuge der Sanierung und des Umbaus der Villa Haus Richardson für eine Büronutzung wurde der Baumbestand im Plangebiet aufgenommen. Im Bestand befinden sich mehrere nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestands im Land Bremen geschützte Bäume. Um den durch das Vorhaben bedingten Eingriff möglichst gering zu halten, wurde die Positionierung des neuen Bürogebäudes so gewählt, dass nur ein schützenswerter Baum durch den Neubau entfällt (Baum Nr. 70). Die anderen schützenswerten Bäume bleiben mit der Umsetzung des Vorhabens erhalten.

Da die geplante Zuwegung zum Neubau im Kronentraufen-/Wurzelbereich geschützter Bäume verläuft, ergeben sich bauliche Anforderungen an die Wegegestaltung. So darf der Ausbau dieses Bereichs im Kronentraufen-/Wurzelbereich der geschützten Bäume ausschließlich in Handschachtung oder mit Saugeräten erfolgen. Die Ausbautiefe im Kronentraufen-/Wurzelbereich ist den Gegebenheiten der Wurzelentwicklung anzupassen. Das Pflasterbett ist in diesem Bereich aus Mineralgemisch (kein Recycling-schotter) vorzunehmen. Die begehbaren Flächen sind im Bereich der Kronentraufe der Bäume mit wasserdurchlässiger Pflasterung herzustellen. Im Bereich des Kronentraufen-/Wurzelbereichs ist auf einen Bordstein zu verzichten. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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 Bebauung mit einem neuen Bürogebäude nicht zu erwarten.

c) Schutzgut Boden und Wasser

Die Bebauung wird sich in ihrem Nahbereich auf den Boden und das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) auswirken. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Um den Abfluss des Niederschlagswassers zu reduzieren, erfolgt die Festsetzung eines Abflussbeiwerts für Flächen für Weg- und Stellplatzflächen.

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Oberflächengewässer. Das im Bereich des Vorhabens anfallende Regenwasser wird aufgrund der Bodenverhältnisse mit Geschiebelehm in den Kanal eingeleitet. Eine besondere Funktionsausprägung für das Schutzgut Grundwasser besteht im Plangebiet nicht.

d) 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 102 sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Lärmimmissionen wurde im Kapitel C 6 „Schallschutz“ dargestellt. Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

e) Klimaschutz/Energieeinsparung

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept verfolgt, die durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert werden soll. Für die Wärmeversorgung des Büroneubaus ist der Einsatz von Geothermie (Erdwärme) vorgesehen. Es wird darüber hinaus geprüft, ob eine kontrollierte Raumbe- und entlüftung möglich ist. Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin das Gebäude mindestens im Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 70 zu errichten. Weitere Regelungen zum Energiestandard des Gebäudes und zur nachhaltigen Wärmeversorgung werden im Durchführungsvertrag getroffen. Der Bebauungsplan enthält des Weiteren eine textliche Festsetzung, welche die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, das Dach der baulichen Anlage so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

f) Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Park mit alten Gehölzstrukturen. Der vom Neubau betroffene Teil weist allerdings keine älteren Bäume auf. Hier befinden sich vor allem Hainbuchen und Eiben. Infolge des Alters und der Vitalität dieser Bäume sind keine Höhlungen oder Rindenabspaltungen zu finden.

Als Besonderheit steht jedoch ein nicht allzu mächtiger abgestorbener Baum mitten im Plangebiet. Durch die geringe Höhe des toten Baumes, den fehlenden tiefen Baumhöhlen und die vorhandenen Höhlen in älteren, mächtigeren und höheren Parkbäumen außerhalb des eigentlichen Plangebiets ist mit einer Besiedlung durch seltenere Brutvögel nicht zu rechnen. Für Wochenstuben oder Überwinterungsquartiere für Fledermäuse bieten die Rindenabspaltungen nicht genügend Tiefe oder Schutz vor der Witterung. Eine temporäre Besiedlung durch Fledermäuse ist nicht auszuschließen. Bei einer Begehung Anfang September konnten keine Balzquartiere oder eine Besiedlung durch gehölbewohnende Fledermausarten, wie Großer Abendsegler, Braunes Langohr oder einzelne Myotis-Arten nachgewiesen werden. Jagend wurden im Plangebiet dagegen Zwergfledermaus und Großer Abendsegler festgestellt.

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/Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, werden die Kosten für die Kampfmittelräumung – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – von der Stadtgemeinde Bremen entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Stadtürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

## 2. Genderprüfung

Das Vorhaben richtet sich gleichermaßen an beide Geschlechter. Daher sind durch das Vorhaben grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

**Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 102**

zum Vorhaben "Bürobau Haus Richardson" für ein Gebiet in Bremen-Burgtlesum

- südlich der Herwardstraße,  
 - westlich der Richthofenstraße  
 (Flurstück 434/49 der Flur VR 358)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

 Allgemeines Wohngebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH 8,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugshöhe

FH 10,0 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugshöhe


**BAUGRENZEN, BAULINIEN**

o Offene Bauweise

----- Baugrenze


**SONSTIGE PLANZEICHEN**

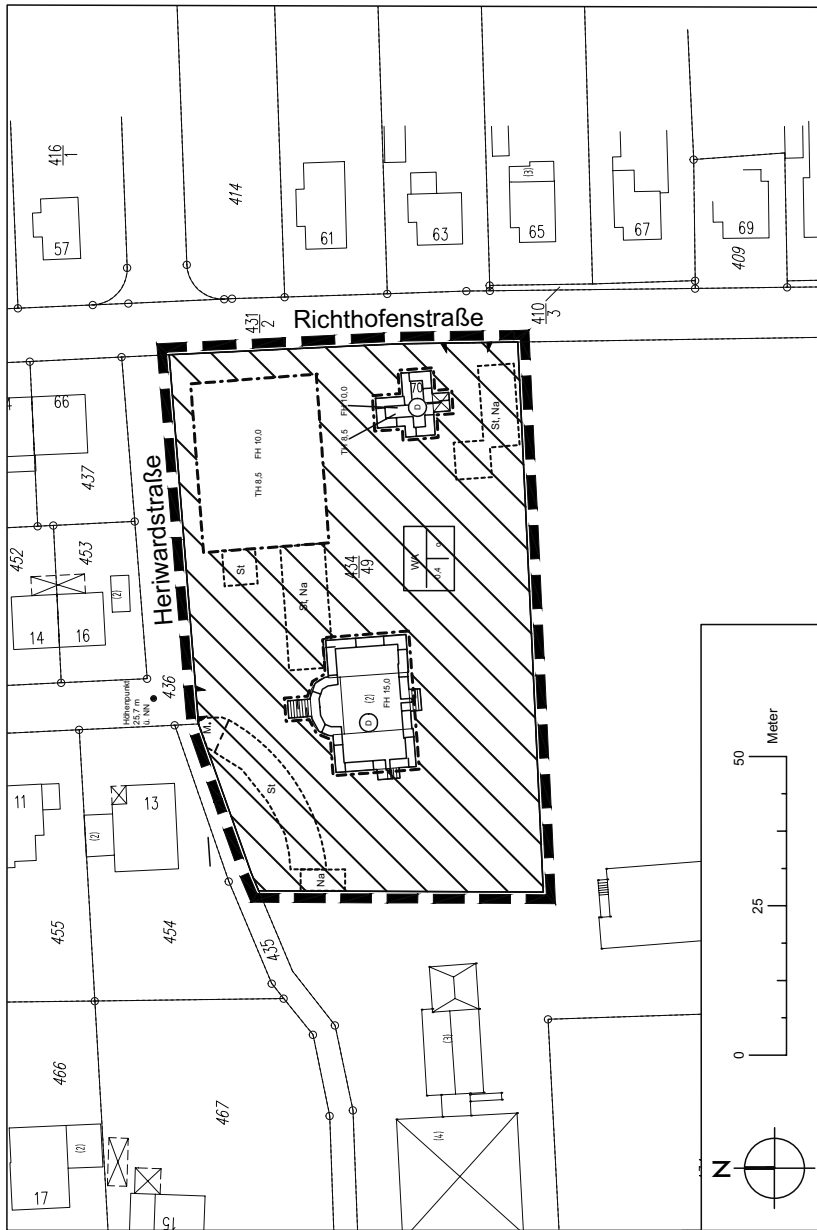
 Umgrenzung von Flächen für Steiplätze (St) und für Nebenanlagen (Na) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

 Umgrenzung von Flächen Müllsammelstellplatzflächen

 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

 Höhenpunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalnull (ü.NN)



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 Planansetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 102**