

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

der Freien Hansestadt Bremen,
vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umweltschutz, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS),
diese vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord (BBN),
Gerhard-Rohlf's-Str. 62, 28757 Bremen

- nachfolgend „Stadt“ genannt –



§ 1

Vertragsgebiet / Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1627 (im Folgenden BP 1627). Das Plangebiet umfasst die nördlichen Teilstücke der Flurstücke 229 und 230, Flur 152, Gemarkung VR 152, in Bremen, im Ortsteil Lüssum-Bockhorn. Die Gesamtfläche beträgt rund 1,8 ha. Das Vertragsgebiet ist im Lageplan (**Anlage 1**) dargestellt.
- (2) *Zwischen dem derzeitigen Eigentümer [REDACTED] geb. am [REDACTED] und der Projektentwicklerin sind notariell beurkundete Kaufverträge geschlossen worden. In dem betreffenden Grundbuch sind entsprechende Aufassungsvormerkungen eingetragen. Damit ist ausreichend nachgewiesen, dass die Projektentwicklerin über das für die Realisierung des o.a. Bauvorhabens notwendige Projektareal verfügen kann.*
- (3) Gegenstand des Vertrages sind insbesondere die Umsetzung und Sicherung der Ziele des BP 1627 (**Anlage 2**), die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sowie Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und zugleich die Vereinbarung ergänzender vertraglicher Regelungen, die ebenfalls der Erreichung der im BP 1627 beschriebenen Planungsziele dienen.

§ 2

Klimaschutz

- (1) Um den Wärmeenergiebedarf zu minimieren sind alle neugeplanten Gebäude dem Effizienzhausstandard KfW 40 entsprechend oder gleichwertig bzw. besser zu errichten. Zur Deckung des durch diese Maßgabe bereits reduzierten Wärmeenergiebedarfs dürfen ausschließlich regenerative Energiequellen genutzt werden, vorzugsweise Wärmepumpen, ggf. in Verbindung mit Geothermie und Nahwärmenetzen.
- (2) Die Einhaltung der Anforderung nach Absatz 1 muss durch die Vorlage des GEG-Nachweises, entsprechend den KfW- oder BEG-Vorgaben, nach Prüfung durch einen von der [REDACTED] anerkannten Sachverständigen mit den entsprechenden Angaben für das Bauvorhaben erfolgen. Die [REDACTED] Nachweise sind von der jeweiligen Bauherr:innenschaft unaufgefordert vor Baubeginn der Stadt mit der Bauanzeige- bzw. der Bauantragsstellung vorzulegen.
- (3) Es gilt weiterhin die Möglichkeiten von „grauer Energie“ im gesamten Quartier zu nutzen. Dementsprechend wird die Projektentwicklerin darauf hinwirken, dass in Form von positiver fachkundiger Beratung ein Anteil von 10 % - 15 % der Gebäude in Holzbauweise erstellt wird.

§ 3

Kompensationsmaßnahmen

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, alle Erstanpflanzungen der im BP 1627 festgesetzten und nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3) spätestens bis zum 01.03.2024 durch ein geeignetes Fachunternehmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (SKUMS, Referat 31) durchführen zu lassen.
 - a. Die im BP 1627 festgesetzte Fläche A1 ist als Gehölzanpflanzung anzulegen. Es sind mindestens 24 standortgerechte Gehölze mit einer Pflanzqualität von mind. 100-125 cm Höhe anzupflanzen.
 - b. Die im BP 1627 festgesetzte Fläche A2 ist als Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wildkrautmischung anzusäen.
 - c. Die Maßnahmenflächen A1 und A2 sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegenüber dem Baugebiet (WA) auf ganzer Länge durch mindestens 2,0 m breite standortgerechte Strauch-Baumhecken (Wildgehölzhecken) einzufrieden.
- (2) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, ein geeignetes Fachunternehmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (SKUMS, Referat 31) dauerhaft mit den Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen der in Absatz 1 bezeichneten Bepflanzung sowie mit der regelmäßigen Baumpflege der sechs im westlichen Teil des Plangebiets bestehenden Eichen vollumfänglich und auf eigene Rechnung zu beauftragen. Bei Abgang sind die Bäume jeweils auf

eigene Kosten durch geeignete Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Das als Grünfläche festgesetzte Grundstück darf nicht geteilt werden, sondern muss Gemeinschaftseigentum bleiben.

- (3) Zur dauerhaften Sicherung der Anpflanzungen auf der Maßnahmenfläche A2 ist eine sichtbare Markierung der Grenze zur landwirtschaftlich nutzbaren Fläche notwendig. Zu diesem Zweck sichert die Projektentwicklerin der Stadt zu, die entsprechende Grenzmarkierung in Form von nicht überfahrbaren Feldsteinen herstellen zu lassen.

§ 4

Wegerecht

Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, für einen nicht zu befestigenden Trampelpfad innerhalb der östlichen privaten Grünfläche der Stadt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Grundbuch als Grunddienstbarkeit einzuräumen. Die Stadt kann die Ausübung dieses Rechts der Allgemeinheit überlassen.

§ 5

Weitergabeverpflichtung / Durchführung

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die Pflichten und Bindungen der §§ 2 und 3 den jeweiligen einzelnen Eigentümern als ihre Rechtsnachfolger zu Gunsten der Stadt mit eigener Weitergabeverpflichtung bereits im Kaufvertrag weiterzugeben. Für den Fall des Verkaufs eines vertragsgemäß bebauten Grundstücks kann die Weitergabeverpflichtung nach § 2 dieses Vertrags entfallen. Die Projektentwicklerin haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben den jeweiligen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die gesamtschuldnerische Haftung der Projektentwicklerin entfällt, sobald alle Häuser mit einer Errichtungspflicht der einzelnen Erwerber versehen sind, diese verkauft werden und die Pflichten dieses städtebaulichen Vertrages auf sie übergehen. Die Kaufverträge zwischen der Projektentwicklerin und den jeweiligen einzelnen Erwerbern sind der Stadt nach deren Abschluss durchschriftlich zur Kenntnis zu geben.
- (2) Die Projektentwicklerin steht dafür ein, sämtliche vertragsgegenständlichen Grundstücke innerhalb von 30 Monaten nach Rechtskraft des BP 1627 gemäß Absatz 1 zu verkaufen. Sofern in der Folge einzelne Grundstücke dann nicht innerhalb von weiteren 36 Monaten - jedoch nicht vor Ablauf von 12 Monaten nach Bestätigung der jeweiligen Bauanzeige oder ggf. nach Genehmigung des jeweiligen Bauantrages - bebaut werden, wird die Projektentwicklerin eine Rückabwicklung des Kaufs mit dem jeweiligen Erwerber vornehmen und das Grundstück erneut entsprechend Absatz 1 anbieten. Hierzu sichert sich die Projektentwicklerin in den jeweiligen Kaufverträgen gegenüber den neuen Eigentümern ein Wiederkaufsrecht nach §§ 556 ff. BGB. Das Wiederkaufsrecht erlischt erst dann, wenn die Einzeleigentümer der genannten Herstellungspflicht vollständig nachgekommen sind.

§ 6

Vertragsstrafen

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für den Fall, dass sie die in § 2 Abs. 1 dieses Vertrages vereinbarten Maßnahmen innerhalb der dort bezeichneten Fristen nicht oder nicht vollständig hergestellt bzw. durchgeführt hat. Fällig wird hierbei eine Vertragsstrafe i.H.v. 10.000,- € pro errichtetem Gebäude, wenn dieses nicht mit regenerativen Energien genutzt werden kann.
- (2) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Zahlung von Vertragsstrafen bei Verstößen gegen die Regelung zu Ersatzpflanzungen des § 3 für jede nicht rechtzeitige Baumpflanzung i.H.v. 1600,00 € je Baum, zu 90,00 € pro nicht oder nicht rechtzeitig gepflanztem laufenden Meter Hecke, zu 10.000,00 € je nicht oder nicht rechtzeitig gepflanzter Gras- und Staudenflur pro angefangenem Jahr. Der Anspruch entsteht mit Nichterfüllung der jeweiligen Verpflichtung. Ist der Baum auch im Folgejahr nicht gepflanzt, ist die Vertragsstrafe jeweils erneut zu zahlen. Die Vertragsstrafe wird eine Woche nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt fällig.
- (3) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe bei einem Verstoß gegen die Pflichten zur Rechtsnachfolge nach § 5 Abs. 1 dieses Vertrages (Nichtaufnahme der Weitergabeverpflichtung) in Höhe von einmalig 100.000,00 € je Eigentumsübertragung.
- (4) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe bei Verstoß gegen die Errichtungspflicht nach § 5 Abs. 2 dieses Vertrages, wenn eine im Vertragsfall zu errichtende bauliche Anlage endgültig nicht errichtet worden ist, in Höhe von einmalig 25.000,00 € pro nicht errichteter Anlage. Eine Anlage gilt als errichtet, sofern sie im Wesentlichen bezugsfertig ist.
- (5) Die genannten Vertragsstrafen werden von der Stadt nach billigem Ermessen (§ 62 S. 2 BremVwVfG i.V.m. § 315 BGB) im Rahmen der vorstehenden Beträge festgesetzt. Der Anspruch entsteht mit Nichterfüllung der jeweiligen Verpflichtung. Er wird drei Monate nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt fällig. Bei späterer Zahlung ist der Betrag ab Fälligkeit mit neun vom Hundert über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen. Hat die Projektentwicklerin die Nichterfüllung nicht zu vertreten, kann die Stadt den Anspruch nach ihrem billigen Ermessen reduzieren. Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.
- (6) Die Vertragsstrafen sind als hinfällig zu betrachten, wenn das gesamte Vorhaben im beiderseitigen Verständnis als gescheitert betrachtet wird und daher nicht zur Ausführung kommen kann.

§ 7

Wirksamkeit

- (1) Die Wirksamkeit dieses Vertrags steht unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des BP 1627 mit ortsüblicher Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB. Die vereinbarte Frist nach § 3 dieses Vertrages verlängert sich unter Beachtung der Vegetationsperiode entsprechend. Sollte vor Inkrafttreten des BP 1627 eine Baugenehmigung erteilt bzw. eine Bauanzeige bestätigt werden, so tritt die Rechtswirksamkeit dieses Vertrags am

Tag der Bekanntgabe der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung der Bauanzeige ein.

- (2) Die Pflichten der Projektentwicklerin zur Durchführung der in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen ruhen für den Fall und für die Dauer eines Normenkontrollverfahrens gegen den BP 1627 ab Bekanntmachung sowie eines Rechtsbehelfs- oder Klageverfahrens gegen erteilte Baugenehmigungen, bis zum rechtskräftigen Abschluss dieser Verfahren; dasselbe gilt im Falle vorläufiger Rechtschutzverfahren.

§ 8

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, mittels erneuter Vereinbarung, solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist.

§ 9

Hinweis auf eine mögliche Veröffentlichung nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)

Eine Veröffentlichungspflicht des vorliegenden Vertrags nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz besteht dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veröffentlichungspflicht dieses Vertrags nach Maßgabe des § 11 Abs. 4a in Verbindung mit § 6b BremIFG gegeben sind („sonstiger Vertrag“ ab einem Gegenstandswert von 50.000 Euro). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kann dieser Vertrag nach Maßgabe der Vorschriften des BremIFG ohne Angabe von personenbezogenen Daten und Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen durch die Stadt veröffentlicht werden. Weiterhin kann dieser Vertrag unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach dem BremIFG sein.

§ 10

Ausfertigungen, Anlagen

- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Stadt und Projektentwicklerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Diesem Vertrag liegen zwei Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.
 - Lageplan des Vertragsgebiets

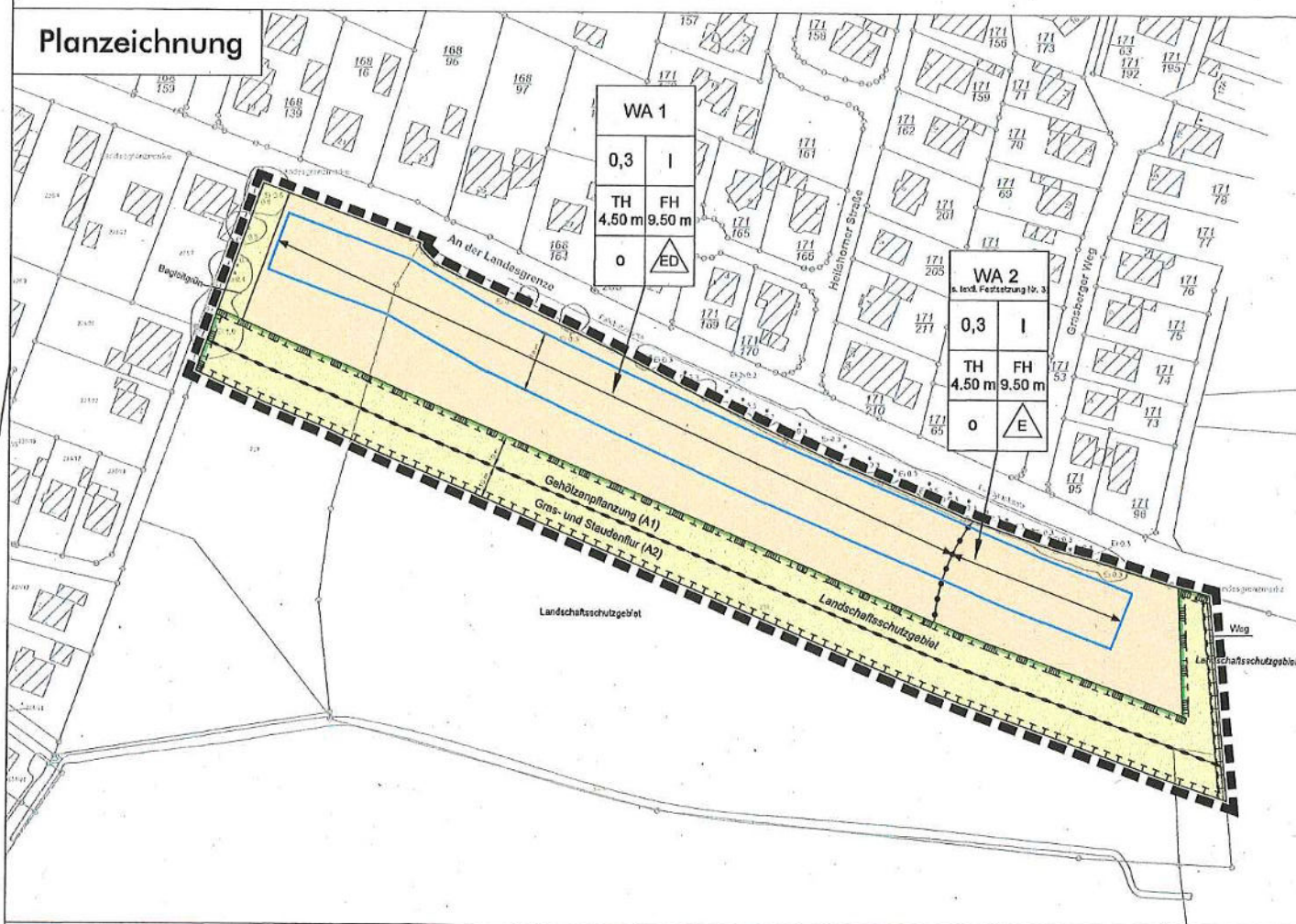
- Bebauungsplan 1627 „An der Landesgrenze“ inkl. der Begründung (Stand: 13.08.2021)

§ 11

Erfüllungsort und Gerichtsstand

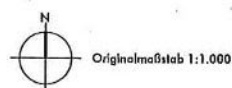
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

Planzeichnung



Für den Bremischen Kartenteil gilt folgender Vermerk:
Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsame Topografie, wie z. B. Bäume, vollständig nach. Stand vom: 20.06.2018

Bremen, den
Landesamt GeoInformation Bremen
gez.



© GeoBasis-DE / Landesamt GeoInformation Bremen 2021

Niedersächsischer Kartenteil

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2021



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
FH 9,5	Firshöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise
E	Einzelhäuser
ED	Einzel- und Doppelhäuser
—	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

—	Straßenbegrenzungslinie
---	-------------------------

GRÜNFLÄCHEN

■	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ausgleichsflächen
---	---

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(A1)(A2)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung (s. textl. Festsetzungen 4.1-4.2)
----------	---

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
—	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (WA 1 und WA 2)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

→	Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung
1:5	Bemaßung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Weg
--	-----

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 20	Nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Landschaftsschutzgebiet
------	---

8	Nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume
---	--

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzbereich Blumenthal in der Schutzzone IIIa. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

HINWEISE

Für Teile des Plangebietes gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne Bockhorn“ in der Stadtgemeinde Bremen. Die Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bleiben von den Festsetzungen unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich. Die Baugrundstücke müssen vor Beginn der Erdarbeiten über archäologische Sondageschnitte untersucht werden.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Planzonenverordnung (PlanZV)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Der jeweilige Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelle des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnittes der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "An der Landesgrenze".

1.2 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe für die Errichtung von Zwerchgleben, Erker und Gauben um bis zu 2,5 m zugelassen werden. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut.

2. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern 600 m² je Einzelhaus und für Baugrundstücke mit Doppelhäusern je Haushälfte 350 m².

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist entlang der nördlichen und östlichen Gebäudesseiten aufgrund von Gebäudeflächen nachts mit Lärmwerten von 41-44 dB(A) zu rechnen. Daher sind hier ausschließlich nach Norden und Osten ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig. Eine freie Belüftung der Zimmer ist über Fenster an der westlichen bzw. südlichen Gebäudesseite sicherzustellen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche A1 ist als Gehölzanzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 24 standortgerechte Gehölze mit einer Pflanzqualität von mind. 100-125 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche A2 ist als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wildkrautmischung anzusäen.

4.3 Die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 4.1 und 4.2 sind gegenüber dem Baugebiet (WA) auf ganzer Länge durch mindestens 2,0 m breite standortgerechte Strauch-Baumhecken (Wildgehölzhecken) einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Erneuerbare Energien

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf mindestens 80 % der nach Süden ausgerichteten Dachflächen eines jeden Hauptgebäudes Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu installieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

6. Festsetzungen nach § 86 Bremische Landesbauordnung

6.1 Die Außenwände der Gebäude sind nur in rottem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), grauem Verblender (in Annäherung an die RAL Farben 7030-7036, RAL 1014) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden. Eine Kombination der vorgenannten Elemente ist zulässig. Untergeordnet dürfen die Außenwände auch in hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können bis zu 25 % der Fläche jeder Fassade andere Materialien und Farben verwendet werden. Die von der öffentlichen Verkehrsfläche "An der Landesgrenze" aus sichtbaren Fassaden der Nebengebäude und Garagen müssen mehr als 50 % je Fassadenseite in Materialien gehalten werden, die auch am Hauptgebäude Verwendung finden.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Satteldächer sowie Krüppelwalddächer mit einer Abwalmung, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebelrecks beträgt zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig. Dächer von Hauptgebäuden müssen in den Allgemeinen Wohngebieten eine Neigung von 27-48° aufweisen. Je Doppelhaus ist für beide Haushälften die gleiche Dachform und Dachdeckung zu verwenden.

6.3 Dachdeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Matt engoblierte Dachdeckungen sind zulässig. Die Dachdeckungen sind in naturrot bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthrazit Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden, sofern keine Dachbegrünung erfolgt.

6.4 Die Gesamtlänge von Zwerchgleben, Dachgauben und -einschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Zwerchglebel, Dachgauben und -einschnitten müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

6.5 Einfriedungen von Wohnbaugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche "An der Landesgrenze" sind ausschließlich als standortgerechte heimische Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die direkt anschließende Oberkante der Verkehrsfläche "An der Landesgrenze". Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden.

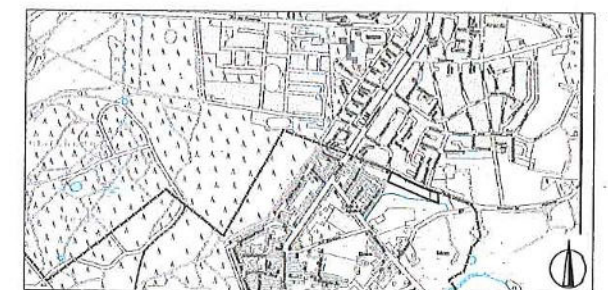
6.7 Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbare Aufstellplätze für Abfallgefäße sind zu begrünen oder in Holzbauweise einzuhausen.

BEBAUUNGSPLAN 1627

für ein Gebiet in Bremen Lüssum-Bockhorn

südlich der Straße An der Landesgrenze (Gemeinde Schwanewede), nordöstlich der Straße Im Neuen Kamp sowie im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne-Bockhorn/Wölpscher Berg“

Bearbeitungsstand: 13.08.2021



Übersichtsplan

ohne Maßstab



Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen, den

Referatsleitung (komm.)

Der Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und PlanSIG vom bis öffentlich online ausgelegen.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

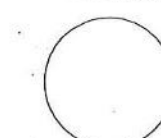
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung

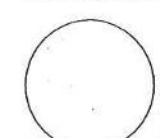
Beschlossen in der Sitzung der

des Senats am

Stadtbürgerschaft am



Senatorin



Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt

Bremen vom, Seite

Planung:
Bearbeitet:

Verfahren:

Bebauungsplan

1627

ERSTE ÄNDERUNG DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGS ZUM B-
PLAN 1627 „AN DER LANDESGRENZE“
VOM 22.07.2022

zwischen

der Stadtgemeinde Bremen,
vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung,
Contrescarpe 72, 28195 Bremen
- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und


- Nachfolgend „Projektentwicklerin“ genannt -

Die Stadt und die Projektentwicklerin vereinbaren übereinstimmend, dass die in § 3 Absatz 1 Satz 1 des städtebaulichen Vertrags vom 22.07.2022 gesetzte Frist vom 01.03.2024 auf den 30.11.2024 abgeändert wird.

Im Übrigen bleiben die Regelungen des städtebaulichen Vertrags vom 22.07.2022 unberührt.

Bremen, 1.7.2024

für die Stadt Bremen
Im Auftrag



FB 02 Stadtplanung und Bauordnung
Nord (Bauamt Bremen-Nord),
Referatsleitung

Bremen, 25.6.2024

für die Projektentwicklerin







ZWEITE ÄNDERUNG DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGS ZUM B-PLAN 1627
„AN DER LANDESGRENZE“
VOM 19.04.2022 / 22.07.2022 SAMT ERSTER ÄNDERUNG VOM 25.06./01.07.2024

zwischen

der Stadtgemeinde Bremen,
vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung,
Contrescarpe 72, 28195 Bremen.
- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und



- Nachfolgend „Projektentwicklerin“ genannt -

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Gemeinsame Feststellung

Flankierend zur Aufstellung des Bebauungsplans 1627 (BP 1627) haben die Stadt und die Projektentwicklerin den städtebaulichen Vertrag vom 19.04./22.07.2022 geschlossen sowie zu diesem eine erste Änderung vom 25.06./01.07.2024 vereinbart.

Nach den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages vom 19.04./22.07.2022 hat die Projektentwicklerin (nebst Regelung weiterer Fristen bezüglich der Errichtung geplanter Anlagen durch spätere Grundstückskäufer und diesbezüglich einzuhaltender Klimastandards, sowie auf den Fall der Nichterrichtung geplanter Anlagen bezogener Vertragsstrafen) erklärt, dafür einzustehen, dass sämtliche vertragsgegenständlichen Grundstücke innerhalb von 30 Monaten nach Rechtskraft des BP 1627 von ihr unter Einhaltung der Weitergabeverpflichtung (von insbesondere zu Wärmetechnik bzw. Klimastandards und Kompensationsmaßnahmen getroffenen Vereinbarungen) an Dritte verkauft werden.

Der Bebauungsplan 1627 ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 25.07.2022 in Kraft getreten.

Informatorisch halten die Stadt und die Projektentwicklerin folgendes fest: Allein hinsichtlich der in § 3 Abs. 1 Satz 1 des städtebaulichen Vertrages geregelten Pflicht, alle Erstanpflanzungen der im BP 1627 festgesetzten und im Vertragswerk näher aufgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3) bis spätestens zum 01.03.2024 durchführen zu lassen, haben die Parteien in der Folge die erste Änderungsvereinbarung vom 25.06./01.07.2024 getroffen, mit der sie hinsichtlich der vorgenannten Frist eine Verlängerung auf den 30.11.2024 vereinbart haben.

Die Parteien stellen fest, dass die 30-monatige Frist des § 5 Abs. 2 Satz 1 des städtebaulichen Vertrages hinsichtlich der Verkäufe der Grundstücke mit Ablauf des 27.01.2025 verstrichen ist.

Die Projektentwicklerin weist darauf hin, dass sich die Realisierung des Vorhabens als derzeit schwierig darstellt. So konnte die Herstellung der Erschließungsanlagen erst im Oktober des Jahres 2024 fertiggestellt werden. Diesbezüglich hat weiterer Planungs- und Bauausführungsaufwand sowie die Suche nach Firmen, die zur Durchführung nicht nur geeignet, sondern auch freie Kapazitäten hätten anbieten können, zu Verzögerungen geführt. Zudem hält eine allgemeine Zurückhaltung potentieller Käufer aufgrund massiv gestiegener Zinsen und Baukosten weiterhin an.

Beide Vertragsparteien kommen überein, dass die Errichtung der Anlagen bzw. Gebäude unverändert aus städtebaulichen Gründen im öffentlichen Interesse steht und an der Realisierung deshalb unter den nachfolgenden Bedingungen festgehalten werden soll.

§ 1

Vereinbarungsinhalt

In Abänderung der in § 5 Abs. 2 Satz 1 des städtebaulichen Vertrages, vereinbaren die Stadt und die Projektentwicklerin, die in § 5 Abs. 2 Satz 1 gesetzte Frist (gerechnet ab dem 27.01.2025) um weitere 30 Monate zu verlängern, sodass die Frist mit Ablauf des 27.07.2027 endet.

§ 2

Hinweis an Vertragspartner zur Veröffentlichung nach Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)

Eine Veröffentlichungspflicht des vorliegenden Änderungsvertrags nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG) besteht dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veröffentlichungspflicht nach Maßgabe des § 11 Abs. 4a BremIFG gegeben sind. Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird dieser Vertrag ohne Angabe von personenbezogenen Daten sowie ohne Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse durch SBMS veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung von Amts wegen kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach BremIFG sein.

§ 3

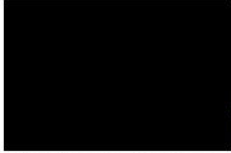
Wirksamkeit, Änderungen, Fortbestand, Ausfertigung

- (1) Diese Änderungsvereinbarung wird mit Unterzeichnung wirksam.
- (2) Änderungen und Ergänzungen der Ergänzungsvereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel.
- (3) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des städtebaulichen Vertrages vom 19.04./22.07.2022 samt erster Änderungsvereinbarung vom 25.06./01.07.2024, die aus Vollständigkeitsgründen zum Anhang dieser Ergänzungsvereinbarung gemacht werden, unverändert fort.
- (4) Dieser Änderungsvertrag wird zweifach im Original in Papierform erstellt. Bremen und die Projektentwicklerin erhalten je einen Originalvertrag.

es Vorhabens als
anlagen erst im
ungs- und
nur

Bremen, 1.10.2025

für die Stadt Bremen
Im Auftrag



FB 02 Stadtplanung Bauordnung Nord
(Bauamt Bremen-Nord)
Referatsleitung



Bremen, 23.09.2025

für die Projektentwicklerin

