

Der Senator für Umwelt, Bau und
Verkehr
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 23. Januar 2014

Tel.: 361-7340 (Frau Velte)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/332 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
am 06.02.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56 (mit Vorhabenplan 56) zum Vorhaben
„Wohnbebauung Eichenhof“**

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

- nördlich Lesumer Heerstraße
- östlich Eichenhof
- südlich Friedehorstpark
- westlich Brunnenhofstraße

Bearbeitungsstand: 04.12. 2013

**(Wechsel des Vorhabenträgers, Absehen von einer erneuten öffentlichen Aus-
legung, Bericht der Deputation)**

I Sachdarstellung

A Problem

Eine Investorin hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 34 Wohneinheiten auf einem bisher kirchlich genutzten Grundstück.

Für das Plangebiet gilt der rechtsgültige Bebauungsplan 373 vom 02.04.1971, der für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke vorsieht. Aufgrund der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche kann das Vorhaben nicht zugelassen werden.

B Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

C Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung / Absehen von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nach der öffentlichen Auslegung redaktionelle Planänderungen vorgenommen. Auf die detaillierten Ausführungen unter Ziff. 1.6 des Berichtes der Deputation wird verwiesen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit dem betroffenen Eigentümer abgestimmt worden; benachbarte Grundstückseigentümer sind von den Änderungen nicht betroffen. Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken erhoben worden.

Auf das Einholen von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen ist. Eine erneute öffentliche Auslegung wird daher nicht erforderlich.

D Wechsel des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger beantragt im laufenden Verfahren, das Vorhaben „Wohnbebauung Eichenhof“ vollständig auf einen neuen Investor zu übertragen. Der neue Investor hat nachgewiesen, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen und die Rechte und Pflichten des bisherigen Investors vollumfänglich übernehmen wird. Der Eigentumswechsel über die maßgeblichen Grundstücke wurde bereits notariell gesichert.

Der neue Vorhabenträger hat zudem erklärt, dass er das Vorhaben auf Grundlage der vorliegenden Planungen umsetzen möchte und Planänderungen durch die Übertragung nicht erforderlich sind. Der Durchführungsvertrag wurde - vorbehaltlich der Zustimmung der Deputation - dementsprechend bereits mit dem neuen Investor verhandelt und von diesem unterzeichnet.

E Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**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.

E 2 Gender - Prüfung

Das neue Wohnquartier soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Nutzungen richten sich daher gleichberechtigt an beide Geschlechter. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Reichweite des Haltepunktes St. Magnus, so dass der Vorhabenstandort besonders gute Voraussetzungen für kurze Wegeketten bietet.

E 3 Energetische Aspekte

In Bezug auf die Vorgaben der anstehenden Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV 2013) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, den zulässigen Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs QP und des spezifischen Transmissionswärmeverlusts H'T für das Referenzgebäude nach Tabelle 1, Anlage 1 gemäß EnEV 2009 um mindestens 15% zu unterschreiten. Die Unterschreitung ist durch Vorlage des entsprechenden EnEV-Nachweises, spätestens sechs Monate nach Bauantragstellung für jedes Gebäude der Stadtgemeinde Bremen – Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat 21 (Energie, Klimaschutz) – zu belegen. Die Sicherung der oben genannten Regelungen zum Klimaschutz erfolgt über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan enthält des Weiteren eine textliche Festsetzung, die die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, die Dächer der Gebäude so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist. Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

E 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Durch die Nachnutzung einer brachliegenden Fläche mit einer Wohnnutzung erhöht sich die soziale Kontrolle im Plangebiet. Der Bebauungsplan setzt fest, dass es für alle Bewohnerinnen und Bewohner nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet gibt. Dies fördert ebenfalls die soziale Kontrolle und trägt zur öffentlichen Sicherheit und Ordnung bei.

E 5 Barrierefreiheit

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Regelungen der Landesbauordnung zur Barrierefreiheit nachzuweisen. Die Gestaltung der privaten Fußwege im Plangebiet ist barrierefrei ohne Hochborde möglich.

F Abstimmung

Die Planungen sind mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Dem Ortsamt Burglesum wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Wechsel des Vorhabenträgers zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 56 (mit Vorhabenplan 56) für ein Gebiet in Bremen - Burglesum, nördlich Lesumer Heerstraße, östlich Eichenhof, südlich Friedehorstpark und westlich Brunnenhofstraße zum Vorhaben „Wohnbebauung Eichenhof“ zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 56 (mit Vorhabenplan 56) für ein Gebiet in Bremen - Burglesum, nördlich Lesumer Heerstraße, östlich Eichenhof, südlich Friedehorstpark und westlich Brunnenhofstraße zum

Vorhaben „Wohnbebauung Eichenhof“ (Bearbeitungsstand: 04.12.2013) abgesehen wird.

3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 56 (mit Vorhabenplan 56) für ein Gebiet in Bremen - Burglesum, nördlich Lesumer Heerstraße, östlich Eichenhof, südlich Friedehorstpark und westlich Brunnenhofstraße zum Vorhaben „Wohnbebauung Eichenhof“.

Anlagen

- Bericht der Deputation (Entwurf)
- Begründung
- Durchführungsvertrag
- Anlage zum Bericht der Deputation
- Planentwurf (Bearbeitungsstand: 04.12.2013)

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56 (mit Vorhabenplan 56) zum Vorhaben „Wohnbebauung Eichenhof“

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

- nördlich Lesumer Heerstraße
- östlich Eichenhof
- südlich Friedehorstpark
- westlich Brunnenhofstraße

Bearbeitungsstand: 04.12.2013

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 06.12.2012 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 12.12.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 06.12.2012 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 56 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 14.02.2013 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

1.3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei schriftliche Stellungnahmen, davon eine Unterschriftenliste mit insgesamt 80 Unterschriften von Anwohnern vorgebracht. Zwei der Schriftführer/innen haben sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut und im Inhalt gleichlautend schriftlich geäußert. Auf die Ziff. 1.5 bzw. die „Anlage zum Bericht“ wird dazu verwiesen.

Das weitere Schreiben, das der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in ihrer Sitzung am 13.06.2013 in Kopie vorlag, hat insbesondere folgendes Thema zum Inhalt:

Beeinträchtigung einer Nachbarin

Eine Anwohnerin gibt an, dass durch die Planung ihre Gesundheit, ihr Eigentum und ihre Lebensqualität in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 13.06.2013 dazu wie folgt Stellung genommen:

Es existieren bereits Baurechte aufgrund des bestehenden Bebauungsplans. Das geltende Planrecht ermöglicht eine höhere Flächenversiegelung und setzt keine Höhenbegrenzungen der Gebäude fest, wie es in der neuen Planung der Fall ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Bäume am Plangebietsrand zur Erhaltung fest. Zudem sind neue Bäume und Hecken zu pflanzen. Die Planung stellt somit für die Nachbarin keine Verschlechterung dar.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung vom 13.06.2013 die Empfehlung abgegeben, die Planungen aus den genannten Gründen unverändert zu lassen. Die Verwaltung ist dieser Empfehlung gefolgt.

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 18.06.2013 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 Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Der BUND hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Bebauungsart mit vier Häusern sei zu groß für das Grundstück. Der Erhalt des Baumbestandes sei bei der umfangreichen Bebauung nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Schädigung von Wurzeln nicht nur durch Abgraben des oberflächennahen Feinwurzelbereichs für die Tiefgarage geschieht, sondern auch durch Befahren und Aufschüttungen des anfallenden Erdaushubs. Der BUND fordert:

- einen auch im Bauplan sichtbaren, deutlichen Schutz des Wurzelbereiches der Bäume und alten Sträucher
- eine feste Abgrenzung während der gesamten Bautätigkeit der zu sichernden Wurzelbereiche, auch außerhalb der Baumkronen sowie keine Lagerung von Aushub und Baumaterial in diesem Bereich
- einen mehr als 5 m weiten Abstand der Bebauung von den Baumkronen
- einen den gesamten Bau begleitenden, vom Bauträger unabhängigen Baumsachverständigen
- eine genau dokumentierte Grundwasserabsenkung während der Aushubarbeiten
- den Schutz der Bäume vor Beginn der Bautätigkeiten zu klären und dies schriftlich festzuhalten
- dass die gültigen Regelungen DIN 18920 und RAS LP-4 eingehalten werden

Der Flächennutzungsplan des Landes Bremen sähe auch für den Eichenhof eine besondere Berücksichtigung des alten Baumbestandes vor.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Fast alle Bäume des Plangebietes stehen im Randbereich des Grundstücks und sind von der Bebauung nicht betroffen. Durch die Erstellung der vier Gebäude wird nicht in den Wurzelbereich eingegriffen, wenn man davon ausgeht, dass der zu schützende Wurzelraum aus der Kronentraufe plus 1,50 Meter Sicherheitsabstand besteht. Dies ist in der vom BUND genannten DIN 18920 unter Pkt. 3.5 "Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden" dargestellt. Den Wurzelbereich stellt die sogenannte Kronentraufe plus 1,50 Meter, bei Säulenformen plus 5,00 Meter, dar. Da sich in dem Baumbestand keine Säulenformen befinden, besteht der zu schützende Wurzelbereich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,50 Meter Sicherheitsabstand. Dieser Abstand zum Wurzelbereich wird in der vorliegenden Bebauung über Gebühr eingehalten und wird an keiner Stelle unterschritten.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 56 beträgt der Abstand vom Haus Nr.1 zu einem Baum (Nr. 9) insgesamt 5,0 Meter. Hier ist ein Wurzelvorhang erforderlich, um den Wurzelbereich zu schützen. Alle anderen Abstände sind ausreichend und gefährden den Baumbestand in keiner Weise. Aus vegetationstechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken, das Bauvorhaben wie geplant durchzuführen.

Die vom BUND geforderte Abgrenzung (lt. DIN 18920 Pkt. 3.4 und RAS LP4) zum Schutz der Bäume wird seitens des Vorhabenträgers ebenso gewährleistet wie die Begleitung der Baumaßnahmen durch einen Baumsachverständigen. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 56 enthält hierzu entsprechende Verpflichtungen.

Die vom BUND geforderte Einhaltung eines Abstandes zum Wurzelbereich der Bäume von mehr als 5,00 Meter ist nicht erforderlich, da keine Baumsäulenformen vorhanden sind, bei denen gem. DIN 18920 ein Abstand von 5,00 Meter zu Bäumen einzuhalten wäre.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht erforderlich, da gem. Baugrundgutachten bis zu 8,0 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser steht. Sollte phasenweise Grundwasser anzutreffen sein, erfolgt eine genau dokumentierte Grundwasserabsenkung während der Aushubarbeiten in Zusammenarbeit mit dem Baumsachverständigen. Im Falle einer temporären Grundwasserabsenkung während der Bauphase wird eine Bewässerung des Baumbestandes vom Vorhabenträger gewährleistet. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 56 enthält hierzu entsprechende Verpflichtungen.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Eine besondere Berücksichtigung des alten Baumbestandes ist nicht dargestellt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der Stellungnahme des BUND in dem genannten Umfang zu folgen.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Der Beirat des Ortesamtes Burglesum hat dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 56 zugestimmt.

1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 13.06.2013 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 56 (mit Vorhabenplan 56) öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 08.05.2013) hat daraufhin mit Begründung in der Zeit vom 25.06. bis 02.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord und zudem zur Einsicht im Ortsamt Burglesum öffentlich ausgelegt.

1.5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind vier Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen, die in der „Anlage zum Bericht“ ausführlich behandelt werden. Auf diese wird verwiesen.

1.6 Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nach der öffentlichen Auslegung keine Planänderungen vorgenommen.

Die Erläuterung der zeichnerischen Festsetzung zur maximal zulässigen Firsthöhe in der Zeichenlegende wurde zur Vermeidung von Widersprüchen gegenüber der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhe redaktionell angepasst. Des Weiteren wurde die Kartengrundlage in Bezug auf Darstellung der Kronentraufbereiche der Bäume entsprechend der vom Baumgutachter aufgenommen tatsächlichen Kronentraufbereiche angepasst.

Die Begründung wurde lediglich redaktionell angepasst.

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 Vorhabenträgerwechsel

Nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat der Vorhabenträger einen Vorhabenträgerwechsel beantragt. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat dem Vorhabenträgerwechsel im Rahmen der Beschlussfassung über diesen Bericht zugestimmt.

1.9 Durchführungsvertrag

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

2. Information der Beiräte

Das Ortsamt Burglesum hat eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage erhalten.

3. B e s c h l u s s

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 56 (mit Vorhabenplan 56) für ein Gebiet in Bremen - Burglesum, nördlich Lesumer Heerstraße, östlich Eichenhof, südlich Friedehorstpark und westlich Brunnenhofstraße zum Vorhaben „Wohnbebauung Eichenhof“. (Bearbeitungsstand: 04.12.2013) einschließlich Begründung zu beschließen.

Vorsitzende/r

Sprecher/in

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56 (mit Vorhabenplan 56) zum Vorhaben "Wohnbebauung Eichenhof"

für ein Gebiet in Bremen-Burghlesum

- nördlich Lesumer Heerstraße
- östlich Eichenhof
- südlich Friedehorstpark
- westlich Brunnenhofstraße

A Plangebiet

A1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das rd. 6.300 m² große Plangebiet liegt in Bremen-Nord im Ortsteil St. Magnus zwischen der Lesumer Heerstraße und dem Friedehorstpark. Es umfasst das Flurstück 48/2 (Eichenhof Nr. 2-3) und wird über die Straße Eichenhof erschlossen. Das Gebiet ist mit zwei Gebäuden der Grohner katholischen Kirchengemeinde St. Peter und Paul, die ehemalige Grundstückseigentümerin ist, bebaut. Die beiden Häuser werden nicht mehr genutzt und stehen leer. Bei dem größeren Gebäude handelt es sich um eine ehemals als Gotteshaus genutzte Villa aus dem Jahre 1913. Das zweigeschossige Gebäude mit Mansarddach wurde für die Kirchennutzung entkernt und um einen Anbau ergänzt. Da das Gebäude stark sanierungsbedürftig ist, eine energetische Sanierung aber nur mit hohem Kostenaufwand möglich wäre und keine Nachfolgenutzung gefunden wurde, soll es abgerissen werden. Nördlich des Gebäudes besteht ein Kfz-Stellplatz für rd. 20 Fahrzeuge, der über die Straße Eichenhof angebunden ist. Das zweite Gebäude stammt aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg und wurde als Gemeindehaus genutzt. Da es ebenfalls sanierungsbedürftig ist und keine Folgenutzung besteht, soll es mit abgerissen werden. Nebenanlagen im Plangebiet sind eine Garage und ein Holzpavillon. Die Randbereiche sind durch einen Altbaumbestand heimischer Art geprägt. Die unversiegelten Flächen sind mit Scherrasen bewachsen.

Die Umgebung des Plangebiets wird bestimmt durch Wohnbebauung. Die weitere Bebauung im Eichenhof besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Wohnanlagen in Geschossbauweise. In der Lesumer Heerstraße wechseln sich Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau sowie auch zweigeschossige Reihenhäuser ab. Die Wohnbebauung in der östlich des Plangebiets verlaufenden Brunnenhofstraße besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern, die im Osten wiederum von mehrgeschossigen Wohnanlagen des Holthorster Weges begrenzt werden. Nördlich des Plangebiets liegt der Friedehorstpark, der vom Plangebiet aus über einen Fuß- und Radweg erreicht werden kann.

Im Einmündungsbereich des Eichenhofs zur Lesumer Heerstraße befindet sich ein Haltepunkt der Bremer Straßenbahn AG. Hier verkehren die beiden Buslinien 90 und 92, die in Richtung Bahnhof bzw. Bahnhof Blumenthal führen. Der Bahnhof St. Magnus liegt rd. 450 m vom Plangebiet entfernt und ist fußläufig in fünf Minuten zu erreichen. Hier verkehrt die Regio-S-Bahn (Linie RS1) mit Anschluss an den Hauptbahnhof Bremen bzw. Bahnhof Vegesack.



Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die innerhalb des Plangebiets bestehenden Immobilien werden von der Grohner Kirchengemeinde nicht mehr benötigt. Nachdem die Kirchengemeinde eigene Pläne zur Entwicklung eines Wohnparks als Nachfolgenutzung nicht realisieren konnte, wurde das Grundstück im Jahr 2012 an die Vorhabenträgerin Hansehaus Contor GmbH & Co. KG aus Bremen verkauft. Während des Planverfahrens wurde dann ein Vorhabenträgerwechsel vorgenommen, so dass das Vorhaben jetzt von der Detlef Hegemann Immobilien Management GmbH aus Bremen realisiert wird.

Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebiets, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die räumliche Nähe zum Friedehorstpark als Naherholungsraum stellen sehr gute Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen Wohnquartiers in St. Magnus dar.

A2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan 373 setzt als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest. Die Gebäudehöhen werden nicht begrenzt. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" erlaubt die Errichtung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude wie z.B. Gemeindezentren, kirchliche Kindertagesstätten/ Kindergärten, Betreuungs- und Beratungseinrichtungen oder auch Pfarrhäuser.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Überplanung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ("Bebauungsplan der Innenentwicklung") vorgesehen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwohnerversammlung) sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung wurden dennoch durchgeführt, auch wenn sie nach § 13a BauGB nicht erforderlich sind.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist die Möglichkeit, eine brachliegende Fläche in integrierter Lage einer Wohnnutzung zuzuführen und somit der beständigen Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil St. Magnus nachzukommen. Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit vier freistehenden Mehrfamilienhäusern mit insgesamt bis zu 34 Miet- und Eigentumswohnungen. Ziel der Planung ist auch, den ortsbildprägenden Altbaumbestand, der zu 90% am Plangebietsrand liegt, zu erhalten. Die Planung dient der Förderung der Innenentwicklung und damit auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB.

Weitere Ziele der vorhabenbezogenen Planung sind die Umsetzung einer einheitlichen, architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der Gebäude, der Bau einer Tiefgarage für den Nachweis des notwendigen Stellplatzbedarfs und einer dadurch ermöglichten Steigerung der Wohnumfeldqualität innerhalb des Wohnquartiers sowie die Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzepts.

Mit der oben genannten Zielsetzung 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 reaktivierte Flächen in der Nähe zu attraktiven Erholungsräumen besonders berücksichtigt werden. Mit der neuen Bebauung auf einem von der katholischen Kirchengemeinde nicht mehr benötigten Grundstück sowie der Lage des Vorhabens am Friedehorstpark entspricht die Planung sowohl dem Leitbild Bremen '20 als auch der Wohnungsbaukonzeption Bremen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung sichergestellt werden.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhabenplan sieht die Errichtung von vier Gebäuden vor, die jeweils über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen. Die Neubauten enthalten insgesamt 34 Wohneinheiten, die sich in zwei Gruppen teilen lassen: die beiden Häuser in den Baufeldern 1 und 2 haben jeweils zehn Wohneinheiten und die Häuser in den Baufeldern 3 und 4 jeweils sieben Wohneinheiten. Die vier Mehrfamilienhäuser stehen nicht in einer Linie und Reihe, denn durch die versetzte Anordnung entsteht ein geschützter innerer Freiraum, der als Aufenthaltsbereich für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner dient.

Die Grünordnungsplanung sieht vor, dass der halböffentliche Freiraum gärtnerisch gestaltet und mit Heckenpflanzungen heimischer Art gegenüber dem privaten Freiraum der Terrassen der Erdgeschosswohnungen abgegrenzt wird. Die Grünordnungsplanung legt weiter fest, dass die vorhandenen Bäume der Randbereiche weitestgehend erhalten und ergänzt werden, denn sie stellen eine wertvolle Vegetationseinheit dar und schirmen das Grundstück wie bisher zur umgebenden Wohnbebauung ab. Die Erschließung der vier Häuser erfolgt über die Straße Eichenhof über eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet. Die Zufahrt führt zu sieben oberirdischen Kfz-Stellplätzen, von denen vier behindertengerecht ausgeführt werden können. Die Zufahrt führt weiter direkt in die Tiefgarage mit 34 Kfz-Stellplätzen.

Da der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan 373 als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" festsetzt, kann das Vorhaben der Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern nicht aus dem geltenden Planungsrecht entwickelt werden. Daher ist das Planungsrecht über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern.

C Planinhalt

C1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsziele und aufgrund der umgebenden Wohnbebauung wird als Nachfolgenutzung für das ehemalige Kirchgrundstück ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen auch zu einem Verkehrsaufkommen in den Abendstunden, welches in der Stichstraße "Eichenhof" nicht erwünscht ist. Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils Burglesum angeboten werden sollen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind unzulässig, um gewerbliche Immissionen und Gewerbeverkehr im Plangebiet zu vermeiden.

Da im Bebauungsplan 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.

Für das allgemeine 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 allgemeine Wohngebiete. Sie liegt zudem unter der möglichen Bebauungsdichte des bisher geltenden Planungsrechts, denn diese ist im Bebauungsplan 373 mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Kfz-Stellplätze für Besucher oberirdisch und die Kfz- und Fahrradstellplätze der Bewohner unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen. Mit der Anlage einer Tiefgarage können die oberirdischen Flächen für die Freiraumgestaltung mit Gärten und Neupflanzungen genutzt werden.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen sowie eine maximale Firsthöhe von 10,0 m und eine maximale Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die Kombination dieser Festsetzungen dient dazu, die Höhenentwicklung im Plangebiet sowie die Gebäudevolumina zu begrenzen. Maßstab ist hier die zwei- bis dreigeschossige umgebende Wohnbebauung. So fügt sich das Plangebiet in die Bebauungsstruktur des Eichenhofs ein. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Eichenhof". Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die Höhenbestimmung für die Wohnhäuser vom gleichen Höhenniveau aus erfolgt.

C2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die städtebauliche Anordnung der vier Wohnhäuser wird – abgeleitet aus dem Vorhabenplan – durch die Festsetzung von Baugrenzen sichergestellt. Die Baugrenzen umfassen die vier Baukörper und sichern somit den erforderlichen Abstand zum umgebenden Altbaumbestand. Zwischen den vier Baukörpern kann eine Überschreitung der Baugrenzen zur Errichtung von Balkonen und Terrassen im Wege der Befreiung im nachfolgenden Verfahren zugelassen werden, sofern nachbarrechtliche Belange nicht berührt werden. Die offene Bauweise legt fest, dass im Falle der Errichtung mehrerer Gebäude innerhalb der Baugrenzen diese einen Abstand untereinander einhalten müssen.

C3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Stichstraße Eichenhof. Zur Erhaltung des prägenden Baumbestandes ist nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zulässig, die ungefähr an gleicher Stelle der Zufahrt zur bislang bestehenden Stellplatzanlage führt. Diese liegt im Bereich der Wendeanlage des Eichenhofs. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist zeichnerisch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 56 festgesetzt. Die Regelung gilt auch für den Radverkehr, denn eine Grundstücksöffnung zu dem nördlich bestehenden Rad-/Fußweg ist nicht zulässig. Der Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Verkehrsfläche wird über den Durchführungsvertrag mit der Stadtgemeinde Bremen geregelt.

C4 Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind), sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Oberirdische Garagen einschließlich Carports sind nicht zulässig. Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche "Tiefgarage" zulässig. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestalt des neuen Wohngebietes getroffen. So sollen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Eichenhof keine Garagen das Ortsbild mit dem alten Baumbestand beeinträchtigen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des neuen Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. So ist z.B. möglich, dass eine Trafostation auch außerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen errichtet werden können.

C5 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. Im Bereich der Straße Eichenhof stehen diese Bäume grenznah zur öffentlichen Verkehrsfläche. Nach Abgang der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen Laubbäumen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung muss jedoch nicht an gleicher Stelle erfolgen, da dies oft im Wurzelbereich des abgängigen Baumes nicht möglich ist oder aufgrund sich überschneidender Baumkronen nicht sinnvoll ist.

Als Ausgleich für die fünf gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume, die in die Baugrenzen des Wohngebietes hineinragen und daher nicht erhalten werden

können, sind 12 Ersatzbäume der Arten Eibe immergrün oder Ilex (*Ilex aquifolium*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12/14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, haben. Die Pflanzungen sind innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen am südöstlichen Plangebietsrand vorzunehmen. Sie haben die Funktion, die innerhalb dieser Fläche zu erhaltenden Baumpflanzungen zu ergänzen und Lücken in der Begrünung zu schließen. Die Festsetzung dient daher der Erhaltung und Weiterentwicklung eines grünen Plangebietsrandes. Die Arten Eibe immergrün und Ilex sind ganzjährig grüne Pflanzen, so dass in diesem Bereich auch im Winter eine grüne Abschirmung zu den Nachbarn erfolgt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen für die fünf zu ersetzenden Bäume sind im Plangebiet auf einer Länge von insgesamt mindestens 75 Metern Hecken (*Fagus sylvatica*; Rotbuchenhecke) in einer Mindesthöhe 1,25 m und einer Mindestbreite von 0,75 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Heckenpflanzungen können zur Gliederung der Freianlagen unterbrochen werden. Diese Festsetzung dient neben dem Ausgleich auch der grünordnerischen Gestaltung des Plangebiets. Wo die Hecken zu pflanzen sind, wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert.

C6 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 Bremische Bauordnung)

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen. Diese beziehen sich auf die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile, auf Einfriedungen sowie auf die Aufbewahrung der Müllbehälter.

Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) oder in hellem Klinker oder Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 25% der Fläche jeder Fassadenseite Holzverschalungen in Naturfarben oder andere Materialien zugelassen werden. Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Bauweise und Verwendung von Materialien (z.B. Oberflächengleichheit) so zu gestalten, dass sie mit dem zugehörigem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden. Die vorgenannte Regelung zielt auf die Sicherung bestimmter Ordnungsprinzipien, die den Charakter des neuen Wohngebietes unterstreichen sollen.

Um im Straßenraum den durch den Baumbestand entstandenen grünen Gestaltungsrahmen zu erhalten, sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen nur als standortgerechte, heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Zäune sind nur durch eine Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig, so dass diese vom öffentlichen Raum nicht mehr sichtbar sind. (Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.) Zur Sicherung des Ortsbildes ist die Aufbewahrung von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben. Damit soll verhindert werden, dass offene Müllsammelstellplätze entstehen.

C7 Entwässerung

Das Grundstück ist bislang über die Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle in der Straße Eichenhof erschlossen. Die Kanalanlagen (Schmutzwasser und Regenwasser) sind hydraulisch auch für die Aufnahme der zukünftigen Abflüsse ausreichend. Eine Regenrückhaltung ist nicht erforderlich.

Der Boden im Plangebiet ist gemäß einer Baugrunduntersuchung und gemäß Auskunft des Geologischen Dienst für Bremen durch eine bis zu rd. 1,4 m starke Mutterbodenschicht und einer darunter liegenden ca. 10-15 m mächtigen Schicht Geschiebelehm mit steifer Konsistenz geprägt. Die Geschiebeböden weisen eine schlechte Wasserleitfähigkeit auf, so dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist.

Die im Bebauungsplan neu herzustellenden privaten Abwasseranlagen, die an das vorhandene öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, müssen durch Leitungsrechte (privatrechtlich) oder Baulast für die zukünftigen Eigentümer gesichert werden. Hierfür hat die Vorhabenträgerin im Rahmen der Gestaltung von Kaufverträgen Sorge zu tragen.

C8 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung und dem Friedehorstpark umgeben, so dass keine gewerblichen Immissionen auf das Gebiet einwirken. Da das Plangebiet am Ende der Sackgasse "Eichenhof" liegt und von einer zweigeschossigen Riegelbebauung vom Verkehrslärm der Lesumer Heerstraße abgeschirmt wird, besteht nur ein geringer Lärmeintrag durch Straßenverkehr. Gemäß der Umgebungslärmkarte des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen werden durch Straßenverkehr der Lesumer Heerstraße an den südlichen Seiten der beiden Baufelder 1 und 2 tagsüber Lärmwerte von 55 bis 60 dB(A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) von 45 bis 50 dB(A) erreicht. An den dem Schall abgewandten Gebäudeseiten sowie für die beiden nördlichen Baufelder 1 und 3 ist der Schalleintrag um 5 bis 10 dB(A) geringer.

Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden an den südlichen Gebäudeseiten der beiden südlichen Baufelder 2 und 4 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. Andernfalls wären in dicht bebauten Gebieten keine Wohnungen mehr zulässig. Die textliche Festsetzung zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 56 besagt, dass für die Wohngebäude 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, Grundrissgestaltung) 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.

C9 Altlasten

Für das Plangebiet gibt es bisher keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten.

C10 Kampfmittel

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es kann jedoch 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 unter der Telefonnummer 0421-36212232 oder 36212281 zu benachrichtigen.

C11 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Umweltbelange

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in die planerische Abwägung einzubeziehen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt. Da dieses hier der Fall ist, wird von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 56 wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen derzeit auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Auch wenn keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben relevanten Belange des Umweltschutzes bewertet worden.

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil St. Magnus und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das ehemalige Kirchengelände ist mit zwei Gebäuden, einem Holzpavillon und einer Garage bebaut. Das Gelände ist von überwiegend älteren und einzelnen jüngeren Bäumen umgeben. Die nicht versiegelten Freiflächen sind mit Scherrasen und einzelnen Sträuchern bewachsen.

(b) Schutzgut Klima/Luft

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

(c) Schutzgut Boden

Geologisch liegt das Plangebiet auf der hohen Geest von Bremen. Der natürliche Aufbau des Bodens stellt sich wie folgt dar: Unter einem etwa 0,5 - 1,0 m mächtigen sandigen Podsolboden lagern ca. 10 - 15 m mächtige Geschiebelehme der Saale-Kaltzeit. Unter den Geschiebelehmen folgen mindestens 10 m mächtige Sande und Tone der Lauenburger Schichten.

Das Plangebiet wurde bereits baulich in Anspruch genommen und der Boden in Teilen durch zwei Gebäude, eine Garage, einen Schuppen sowie gepflasterte Stellplatzflächen und Wege versiegelt. Durch die geplante Bebauung werden im Bereich der Neubebauung ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. geschädigt. Die eingriffsbedingte Versiegelung von Flächen führt zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, da Versickerungsflächen aufgegeben werden und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten ist.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen im Auftrag des Geologischen Diensts für Bremen aus dem Jahr 2011 ergaben Grundwasserstände um etwa 12 mNN (entsprechend ab etwa 18 m unter Gelände). Höchststände sind bei 13 mNN zu erwarten (entsprechend ab etwa 17 m unter Gelände). Das Grundwasser fließt nach Süden.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als "schwach betonangreifend" einzustufen (pH: 7,5-8; Gesamteisen: 0,2-1 mg/l; Chloride: 25-50 mg/l; Sulfate: 40-80 mg/l; Magnesium: 1-5 mg/l; Calcium: 100-150 mg/l. (Alle Angaben stammen aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993).

(d) Schutzgut Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser, das beim Aufkommen nicht im Oberboden versickert, wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Die Niederschläge stehen damit nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Zur Untersuchung, ob im Plangebiet geschützte Tierarten vorkommen, fand am 22. September 2012 durch einen Biologen eine Begehung des Plangebiets statt. Das Gelände bietet potenziellen Lebensraum für Vogelarten der Parks und lichten Wälder. Es sind aufgrund der geringen Größe jedoch keine hohen Bestandszahlen zu erwarten. Zu der Jahreszeit konnten einige häufige Arten (Ringeltaube, Amsel, Kohlmeise, Rotkehlchen, Rabenkrähe, Zaunkönig) nachgewiesen werden. In einer Platane, die nicht vom Bauvorhaben beeinträchtigt wird, konnte die Nisthöhle eines Buntspechtes entdeckt werden.

Potenziell ist eine Besiedlung durch Grünspecht (-/3), Star (RL-D -/RL-Nds. V) und Grauschnäpper (-/V) möglich. Weitere potenzielle Brutvögel sind der Trauerschnäpper (-/V), die Waldohreule (streng geschützt) und der Sperber (streng geschützt). Aufgrund der räumlichen Nähe zum Parkgelände Friedehorst ist auch ein Auftreten des streng geschützten Waldkauzes möglich. Durch das Entfernen von einigen Bäumen wird die Brutvogelgemeinschaft aufgrund der hohen Anzahl an Bäumen und ihrem engen Stand vermutlich nicht gravierend beeinträchtigt. Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.

Die Einflugkontrolle der Gebäude und Gehölzbestände erbrachte den Nachweis, dass das Gelände von der Zwergfledermaus und dem Großem Abendsegler als Jagdrevier genutzt wird. Zusätzlich nutzt die Zwergfledermaus den nördlichen Rand des Untersuchungsraumes als Balzquartier. Der Große Abendsegler jagte oberhalb der Baumkronen der älteren Gehölze. Die Zwergfledermaus nutzte die Randbereiche der Gehölzstrukturen als Jagdraum. Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Potenziell ist auch die Nutzung als Jagdrevier durch die Breitflügelfledermaus möglich.

Nach den Ergebnissen der einmaligen Begehung sind durch das Bauvorhaben kaum Auswirkungen auf den vorhandenen Fledermausbestand zu vermuten.

Die zu entfernenden Gehölze besaßen mit einer Ausnahme keine ausreichenden Höhlungen für eine Besiedlung durch Fledermäuse oder Vögel. Bei dem einzigen durch Fällung bedrohten Höhlenbaum handelt es sich um eine alte Rotbuche. Diese besitzt eine große senkrechte Höhlung, die vielleicht durch einen Blitzschlag entstanden ist. Am Untersuchungstag wurde keine Quartiernutzung der Höhle festgestellt. Potenziell ist eine Besiedlung durch Fledermäuse oder Eulen möglich. Wobei die Baumhöhle durch ihre nach oben und unten geöffneten Eingänge verstärkt der Witterung ausgesetzt ist, was eine Nutzung als Aufenthaltsraum durch Tiere wiederum unwahrscheinlicher macht. Da der Baum Schäden aufweist und die Verkehrssicherung nicht mehr garantiert werden kann, wird der Baum vermutlich gefällt.

(f) Schutzgut Pflanzen

Durch die Errichtung der vier Mehrfamilienhäuser werden fünf Bäume, die unter die Bremische Baumschutzverordnung fallen, vorhabenbedingt gefällt. Als Ausgleich sind 12 Ersatzbäume (Eibe immergrün oder Ilex) mit einem Stammumfang von 12/14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Alle anderen Bäume entlang der Plangebietsgrenzen werden erhalten. Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes Laubhecken einheimischer Art gepflanzt.

(g) 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung 56 sind Schallimmissionen durch Verkehrslärm der Lesumer Heerstraße zu berücksichtigen. Die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erfolgt über passive Schallschutzmaßnahmen.

(h) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots im Ortsteil St. Magnus durch die Nachnutzung einer brachliegenden Fläche, die bereits erschlossen ist und über einen sehr guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt.

In Bezug auf die Vorgaben der anstehenden Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV 20132) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, den zulässigen Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs QP und des spezifischen Transmissionswärmeverlusts H'T für das Referenzgebäude nach Tabelle 1, Anlage 1 gemäß EnEV 2009 um mindestens 15% zu unterschreiten. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind vorzusehen. Die Sicherung der oben genannten Regelungen zum Klimaschutz erfolgt über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan enthält des Weiteren eine textliche Festsetzung, die die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, die Flachdächer so zu konstruieren, dass die Errichtung von

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist. Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

(i) 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 (i) hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

(a) Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum zu tragen.

(b) Genderprüfung

Das neue Wohnquartier soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Nutzungen richten sich daher gleichberechtigt an beide Geschlechter.

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen, 04.12.2013

Gez. Donaubauer

Amtsleiter

Für Entwurf und Aufstellung:
BPW baumgart+partner

Bremen, 04.12.2013

Gez. Lemke

Büroinhaber



Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom April 2012
 Geschäftsbuchnummer: 11852. Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des VE-Plans die
 Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach.
 Bremen, den 04.12.2013
 Dipl.-Ing. Wolfgang Schaefer
 (Öffentlich bestellter Vermesser)
 Vermessungsbüro W. & W. Schaefer
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen ververvielfältigt, digitalisiert,
 umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
 ©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen, (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 - Brem. GBl. S. 313)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
 1 Baugrenze mit Baufeldnummerierung

SONSTIGE PLANZEICHEN

St, Na Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen
 Tiefgarage Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 Ein- und Ausfahrtsbereich für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND HECKEN

Erhaltung von Bäumen
 Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

O,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Maximale Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH 7,0 Traufhöhe des Hauptdaches in Meter als Höchstmaß über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Eichenhof
 FH 10,0 Firsthöhe des Hauptdaches in Meter als Höchstmaß über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Eichenhof

Textliche Festsetzungen

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Eichenhof".
- Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind), sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche "Tiefgarage" zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.
- Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.
- Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sind Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge und Fahrräder nur in dem festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig.
- Lärmschutzfestsetzungen
- 1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist in Folge von Verkehrslärm am Tage mit Außenpegeln zwischen 55 und 60 dB(A) und nachts zwischen 45 und 50 dB(A) zu rechnen. Für die Wohngebäude ist aus Gründen des Schallschutzes sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln >45 bis ≤50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1 Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangener Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.
- 2 Innerhalb des Plangebietes sind auf einer Länge von insgesamt mindestens 75 lfd. Metern Hecken (Fagus sylvatica; Rotbuchenhecke) in einer Mindesthöhe 1,25 m und einer Mindestbreite von 0,75 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Heckenpflanzungen können zur Gliederung der Freianlagen unterbrochen werden.
- 3 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sind 12 Bäume (Ilex aquifolium; Ilex oder Taxus baccata, Eibe immergrün) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- Die tragenden Konstruktionen der Dächer der Hauptgebäude sind so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.
- Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung
- 1 Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) oder in hellem Klinker oder Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 25% der Fläche jeder Fassadenseite Holzverschalungen in Naturfarben oder andere Materialien zugelassen werden. Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Bauweise und Verwendung von Materialien (z.B. Oberflächen-gleichheit) so zu gestalten, dass sie mit dem zugehörigem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.
- 2 Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen sind nur als standortgerechte, heimische Laubhecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.
- 3 Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

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 Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen zu benachrichtigen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Freie Hansestadt Bremen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

zum Vorhaben "Wohnbebauung Eichenhof"

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

- nördlich Lesumer Heerstraße
- östlich Eichenhof
- südlich Friedehorstpark
- westlich Brunnenhofstraße

Entwurf Bearbeitungsstand: 04.12.2013

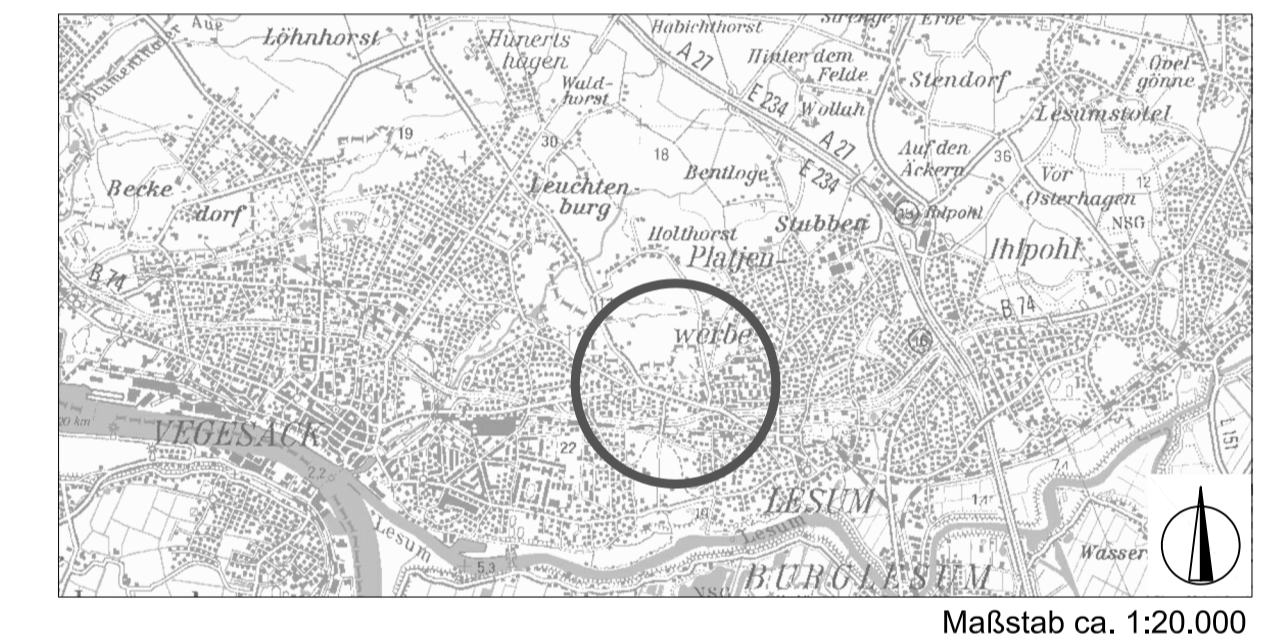
Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgart+partner
 Stadt- und Regionalplanung
 Osterortsteig 70-71 28203 Bremen

Bremen, den 04.12.2013

Vorhabenträgerin Detlef Hegemann Immobilien
 Management GmbH
 Arberger Hafendamm 16
 28309 Bremen

Bremen, 04.12.2013

Übersichtsplan



Maßstab ca. 1:20.000

Bauamt Bremen-Nord
 Bremen, den 04.12.2013
 Amtsleiter

Dieser Plan hat in der Fassung vom 08.05.2013 im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.06.2013 bis 02.08.2013 öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

..... Senator/in
 Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Verfahren: Böger
 08.06.2013 (TOP/6.A.)
 04.12.2013 (A.n.ö.A.)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56