

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

Bremen, 10.02.2015

Tel.: 361-7893 (Herr Koch)
361-4136

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

Vorlage Nr.: **18/504 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)
am 5. März 2015**

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: 22.01.2015

(Öffentliche Auslegung)

I Sachdarstellung

A Problem

Ein Investor, der Eigentümer des Grundstückes ist, hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Errichtung eines zweigeschossigen Bürogebäudes mit Tiefgarage neben den vormals vom Jugendgemeinschaftswerk für Behinderte genutzten und unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Haus Richardson und dem zugehörigen Torhaus. Die historischen Gebäude sind vom Vorhabenträger für Büro Zwecke umgebaut worden und werden bereits von ihm entsprechend genutzt.

Für das Plangebiet besteht keine Bebauungsplan. Das Vorhaben kann nicht nach § 34 BauGB zugelassen werden.

B Lösung

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 03.07.2014 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 07.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 03.07.2014 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 102 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 16.09.2014 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Jugendgemeinschaftswerk e.V., Chaukenhügel 13, 28759 Bremen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

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. Die Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 16.09.2014 ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden eine Stellungnahme von zwei Anwohnern der Heriwardstraße und eine Stellungnahme einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vom Chaukenhügel eingereicht (siehe Anhang). 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 werden Bedenken zum Thema Baustellenverkehr geäußert. Sie befürchten durch den Baustellenverkehr eine erneute starke Belastung der Heriwardstraße. Sie äußern die Sorge, dass eine Sanierung ihrer Straße erforderlich wird und die Straßenanlieger an den Kosten beteiligt werden. Sie zweifeln an der bisherigen Aussage des Bauamtes Bremen-Nord, dass der Vorhabenträger für die Kosten einer ggfs. erforderlichen Straßenreparatur aufkommen muss. Die beiden Anwohner haben des Weiteren die Sorge, dass durch den Baustellenverkehr und damit verbundenen Erschütterungen Schäden an ihrem Haus entstehen können. Sie bitten um eine alternative Zuwegung zur Baustelle.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt dazu wie folgt Stellung:

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 durch Lastkraftwagen ausgelegt. Mit der Anfahrt über die Richthofenstraße erfolgt kein LKW-Verkehr entlang des Hauses der Einwender. Die gilt auch für den Fall, dass als Baustellenzufahrt die Grundstückszufahrt von der Heriwardstraße aus gewählt werden sollte. Auch bei dieser Zufahrt wird der LKW-Verkehr über die Richthofenstraße geführt, ohne das Grundstück der Einwender passieren zu müssen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, die Planungen aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

5. Umweltprüfung / Umweltbericht

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Unabhängig hiervon werden 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.

6. Durchführungsvertrag

Der mit der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt. Er wird derzeit erarbeitet.

C Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

C 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 Kampfmittlräumung – 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 Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

C 2 Gender-Prüfung

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

C 3 Energetische Aspekte

Als Beitrag zum Klimaschutz ist für den Büroneubau der Einsatz von Erdwärme vorgesehen. Es wird darüber hinaus geprüft, ob eine kontrollierte Raumentlüftung möglich ist. Die Nutzung von Solarenergienutzung ist aufgrund des umgebenden Altbaumbestandes und des Denkmalensembles nicht vorgesehen.

C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Mit der Errichtung eines Bürogebäudes am nordöstlichen Rand des Landschaftsparks zwischen der Heriwardstraße und der Richthofenstraße erhöht sich die soziale Kontrolle im Plangebiet. Dies führt zu einer Vermeidung von Angsträumen im öffentlichen Raum.

C 5 Barrierefreiheit

Es ist vorgesehen, das neue Bürogebäude barrierearm zu erstellen und mit einem Fahrstuhl von der Tiefgarage bis zum zweiten Obergeschoss auszustatten.

D Abstimmung

Der Beirat Burglesum ist im Rahmen der Aufstellung des aktuellen Arbeitsprogrammes 2014/15 des Bauamtes über das Projekt informiert worden.

Dem Ortsamt Burglesum wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 102 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum südlich der Heriwardstraße, westlich der Richthofenstraße (Flurstück 434/49 der Flur VR 358) zum Vorhaben „Bürobau Haus Richardson“ (Bearbeitungsstand: 22.01.2015) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 102 für ein Gebiet Bremen-Burglesum südlich der Heriwardstraße, westlich der Richthofenstraße (Flurstück 434/49 der Flur VR 358) zum Vorhaben „Bürobau Haus Richardson“ (Bearbeitungsstand: 22.01.2015) mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Begründung
- Niederschrift der Einwohnerversammlung am 16.09.2014
- Zwei Eingaben von Bürgern (Achtung Datenschutz: Nur zur internen Verwendung geeignet!)
- Planentwurf (Bearbeitungsstand 22.01.2015)

Begründung

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: 22.01.2015)

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das ca. 5000 m² 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 Chaukehügel" des Jugendgemeinschaftswerk e.V. (Chaukehügel 13; ebenfalls Flurstück 434/48)

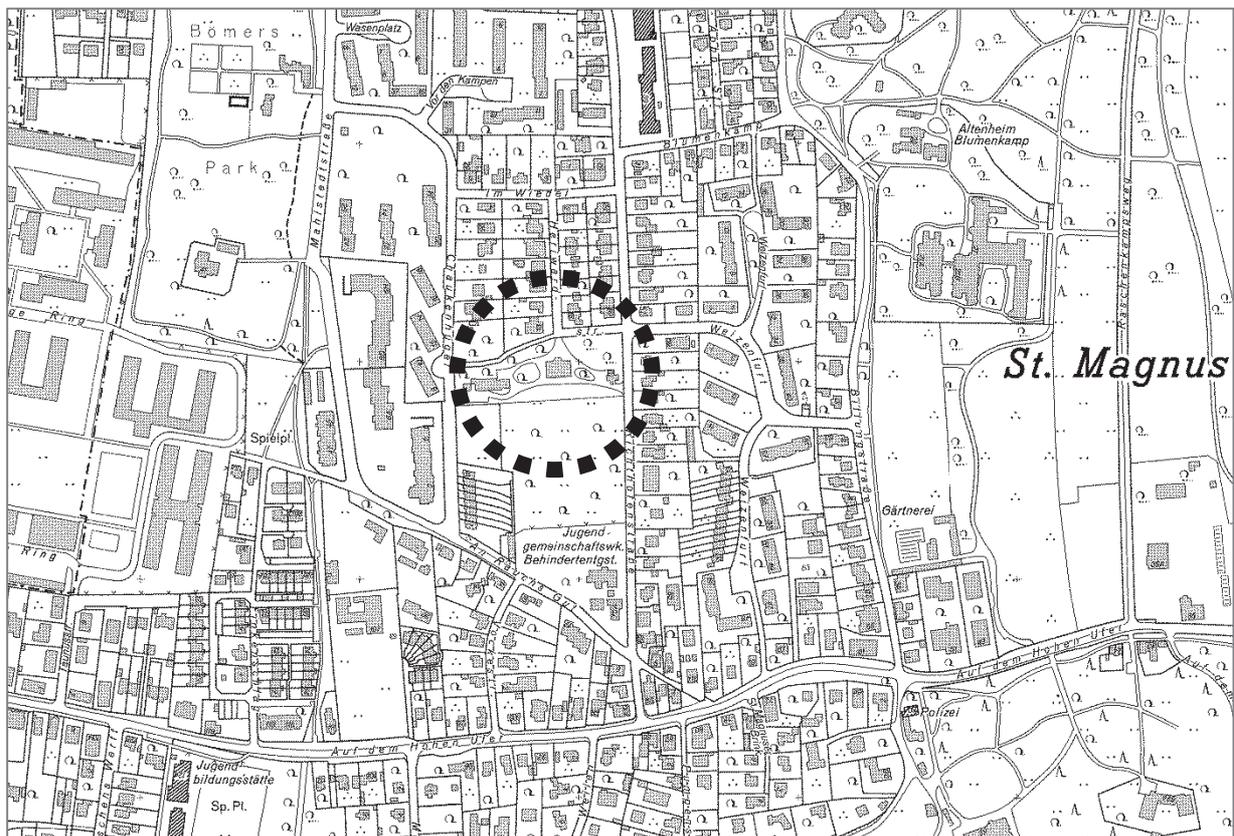


Abb. 1: Großräumige Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis)

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 verloren gegangen. Bereits im Jahr 1927 haben Umbaumaßnahmen an der Villa – unter anderem der Abriss einer Dachballustrade 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 1950er Jahre dominieren, bestehen entlang des Chaukenhügels Geschossbauten mit Höhen von bis zu 13 Geschossen aus den 1960-80er Jahren. 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 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 rund 20 zusätzliche Mitarbeiter des Unternehmens. Da das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden kann, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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, teilräumlichen Antrag auf Aufstel-

lung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) zu stellen. Die Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr hat daraufhin am 03.07.2014 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 m², 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 Plangebietes 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 (vgl. 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 GRZ orientiert sich an 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 Nutzungsintensität. 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 sind zwei Höhenpunkte der Heriwardstraße gekennzeichnet.

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 Baufeldes 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 Heriward-/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 Geschiebelehmsschichten 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 tem-

porär höhere Stauwasserstände (Geländeüberflutungen) je nach Geländemorphologie nicht auszuschließen. Von 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 Haus Richardson zu einem Bürogebäude wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das einen schalltechnischen 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 (vgl. *T&H Ingenieure GmbH; Schalltechnisches Gutachten für den Umbau der Villa "Haus Richardson" in 28759 Bremen*).

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

Weiterhin wurde der anlagenbezogene An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen untersucht. Die Berechnungsergebnisse ergaben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) durch den Beurteilungspegel des anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehrs tagsüber an allen Immissionsorten signifikant unterschritten werden. In der Nachtzeit ist mit keinem anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehr 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 in Bezug auf die Kampfmittelsuche und eine ggf. erforderliche Beseitigung werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan getroffen.

Hinweis 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 gem. § 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.

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 bewertet.

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild, Bäume

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes 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 Heriward- 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 Richardsons für eine Büronutzung wurde der Baumbestand im Plangebiet aufgenommen. Im Bestand befinden sich mehrere nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande 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 Bereiches im Kronentraufen-/Wurzelbereich der geschützten Bäume ausschließlich in Handschachtung oder mit Sauggeräten erfolgen. Die Ausbautiefe im Kronentraufen-/Wurzelbereich ist den Gegebenheiten der Wurzelentwicklung anzupassen. Das Pflasterbett ist in diesem Bereich aus Mineralgemisch (kein Recyclingschotter) vorzunehmen. Die begehbaren Flächen sind im Bereich der Kronentraufe der Bäume mit wasser-durchlässiger 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 ist für den Büroneubau der Einsatz von Erdwärme vorgesehen. Es wird darüber hinaus geprüft, ob eine kontrollierte Raumentlüftung möglich ist. Die Nutzung von Solarenergienutzung ist aufgrund des umgebenden Altbaumbestandes und den Denkmalensemble nicht vorgesehen.

(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 Plangebietes 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 Bürgerschaft 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.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....

Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Bremen,

.....

Bauamt Bremen-Nord:

.....

Bremen,

Amtsleiter

Niederschrift zur Einwohnerversammlung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 102 (mit Vorhabenplan 102) zum Vorhaben „Bürobau Haus Richardson“

am 16.09.2014 Uhr im Jugendgemeinschaftswerk e.V., Chaukenhügel 13, 28759 Bremen.

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:05 Uhr

Teilnehmende:

Florian Boehlke	Ortsamt Burglesum, Ortsamtsleiter
Maximilian Donaubaue	Leiter Bauamt Bremen-Nord
Uwe Meier	Architekt
Melanie Roos	BPW baumgart+partner
Nicole Braun	BPW baumgart+partner

25 Bürgerinnen und Bürger

Anlagen:

Bürgerinfoblatt vom 16.09.2014 (Anlage 1),

Präsentation vom 16.09.2014 (Anlage 2)

Begrüßung, Ausgangssituation und Vorhaben

Herr Boehlke begrüßt die Anwesenden und verweist auf die Bekanntmachung der Einwohnerversammlung vom 05.09.2014. Die Einwohnerversammlung nach § 3 Abs. 1 BauGB dient dazu, die Öffentlichkeit frühzeitig zu informieren sowie Fragen und Anregungen der Bürger aufzunehmen. Er erläutert den Ablauf der Veranstaltung und stellt die Vortragenden vor. Das Protokoll zur Einwohnerversammlung wird im Anschluss auf den Internetseiten des Ortesamtes und des Bauamtes Bremen Nord zur Verfügung gestellt.

Herr Donaubaue erläutert, dass es für das Plangebiet keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt und eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht möglich ist. Für das Gebiet des Hauses Richardson und den sich anschließenden Park gibt es zwar bereits einen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1276, die Dringlichkeit des Vorhabens hat die Vorhabenträgerin aber dazu veranlasst, einen separaten, teilräumlichen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) beim Bauamt Bremen-Nord zu stellen. Die Baudeputation hat am 03.07.2014 den Aufstellungsbeschluss für den VEP 102 gefasst. Der Geltungsbereich des B-Plans 1276 wird im weiteren Verfahren entsprechend angepasst.

Planverfahren, Anlass und Ziele der Planung, Plangebiet, Vorhaben

Frau Roos erläutert das weitere Verfahren (vgl. auch Anlage 2):

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher

Belange sowie nach Abschluss der Fachplanungen wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet, dessen Auslegung durch die Baudeputation beschlossen werden muss. Der Planentwurf liegt dann vier Wochen öffentlich aus – im Bauamt sowie im Ortsamt Burglesum. Die Bürger bekommen zu diesem Zeitpunkt also noch einmal die Gelegenheit Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Die Stellungnahmen werden anschließend abgewogen. Wenn sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, kann der Plan durch die Baudeputation beschlossen werden.

Der VEP 102 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren zielt auf eine Stärkung der Innenentwicklung ab, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und eine bessere Auslastung der Infrastruktur zu erreichen. Die Belange der Umwelt werden dennoch berücksichtigt. Die Bäume wurden aufgenommen und Vögel und Fledermäuse geprüft. Dem Vorhaben stehen die Ergebnisse nicht entgegen.

Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet gehört zum Haus Richardson mit dem angrenzenden Park und ist von Wohnbebauung umgeben. Die Aufstellung des VEP dient der Schaffung des erforderlichen Baurechts für die Errichtung eines Bürohauses als Ergänzung zur umgenutzten, denkmalgeschützten Villa Haus Richardson. Das Plangebiet umfasst den nördlichen Grundstücksteil. Der südliche Bereich wird über den in Aufstellung befindlichen B-Plan 1276 beplant.

Für das Plangebiet soll nach bisherigem Entwurf ein Mischgebiet festgesetzt werden, um nicht störendes Gewerbe zu ermöglichen, aber eine Wohnnutzung perspektivisch nicht auszuschließen.

Herr Meier stellt kurz die Vorhabenträgerin vor und erläutert das konkrete Vorhaben anhand der Entwürfe (vgl. Anlagen 1 und 2):

Es wird begrüßt, dass man die Firma Energiequelle GmbH am Standort St. Magnus halten konnte. Die Grundstückseigentümergeinschaft Uecker hat bereits beim Kauf des Altbaus angedeutet, dass perspektivisch Bedarf für ein weiteres Bürohaus entstehen kann.

Das Bürogebäude soll Platz für zwanzig zusätzliche Mitarbeiter der Eigentümerin schaffen. Man hat sich im Entwurf an den Bestandsgebäuden orientiert, um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen. Das Gebäude soll sich einfügen, man habe aber im Entwurf bewusst auf eine historisierende Gestaltung verzichtet. Die Höhe des Gebäudes entspricht der des Torhauses. Das Haus Richardson behält dadurch seine hervorgehobene Stellung. Die abschließende Gestaltung wird mit Bauamt und der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Stellplätze werden in ausreichender Zahl auf dem Grundstück vorgehalten. Es wird unter dem Gebäude eine Tiefgarage mit 8-10 Stellplätzen errichtet. Man hat außerdem im Zuge der Sanierungen des Haus Richardson und des Torhauses vorausschauend vier zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen.

Der Baukörper wurde so positioniert, dass möglichst keine schützenswerten Bäume wegfallen. Lediglich ein Baum ist betroffen und wird zur entsprechenden Ersatzpflanzung ausgeglichen.

Durch die Bebauung wird auf dem Grundstück neue Fläche versiegelt. Allerdings hat im Zuge der Sanierungsarbeiten der Bestandsgebäude bereits eine Entsiegelung von Flächen auf dem Grundstück stattgefunden.

Für das neue Bürogebäude soll – wie auch schon für die Bestandsbauten – Geothermie genutzt werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist aufgrund des hohen Baumbestandes nicht sinnvoll.

Im Folgenden werden Fragen und Anmerkungen der Bürger zusammengefasst wiedergegeben. Um eine gute Lesbarkeit zu gewährleisten, erfolgt die Wiedergabe nach Themen geordnet und nicht in chronologischer Reihenfolge.

Größe und Positionierung des Baukörpers, Gestaltung und Denkmalschutz

Die Dimension und Position des Baukörpers findet weitestgehend Zustimmung aus Reihen der Bürger. Die Absicht, hierdurch sowohl den (privaten) Park, mit wichtigen, ortsbildprägendem Charakter und die dominante Wirkung des Hauses Richardson zu erhalten, ist in dem städtebaulichen Entwurf erkennbar.

Die Gestaltung des Neubaus wird unterschiedlich aufgenommen.

Einige Bürger weisen darauf hin, dass bei der Gestaltung des Gebäudes die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden müssen.

Die Farbgebung im Entwurf wird z.T. kritisch gesehen. Herr Donaubaue und Herr Meier weisen darauf hin, dass die Denkmalschutzbehörde hierzu noch gehört werden muss. Die Farbgebung im jetzigen Entwurfsstand ist als Platzhalter zu verstehen und dient auch dazu, bestimmte Aspekte in der Zeichnung deutlicher darzustellen.

Die Form des Daches, entspricht dem des Hauses Richardson, ist aber quer hierzu ausgerichtet.

Es wird von Seiten der Bürger angemerkt, dass die Fensterformen sich nicht ausreichend an den Formen der Bestandgebäude orientieren. Insbesondere die Bullaugen im Entwurf des Neubaus werden kritisch gesehen. Herr Meier erklärt, dass man, wie auch schon bei der Gestaltung des Jugendgemeinschaftswerks, bewusst auf eine historisierende Gestaltung verzichtet. Dennoch orientiert sich der Entwurf an den historischen Bestandsbauten.

Einige Bürger merken an, dass ein bewusst moderner Entwurf als Kontrast zu dem historischen Gebäude durchaus positiv gesehen wird.

Park, Bäume, Erweiterungen der Bebauung

Die Positionierung des Gebäudes ist so gewählt, dass nur ein schützenswerter Baum durch den Neubau entfällt. Dies wird von den Bürgern positiv aufgenommen. Das Gebäude wirkt aus ihrer Sicht nicht störend an dieser Stelle.

Der Erhalt des (privaten) Parks ist den Bürgern ein besonderes Anliegen. Es wird befürchtet, dass bei zusätzlichem Erweiterungsbedarf hier eine Überbauung angedacht wird. Herr Donaubaue weist darauf hin, dass der Park über den B-Plan 1276 mit Grünordnungsplan gesichert werden soll. Eine weitergehende Bebauung soll aus fachlicher Sicht des BBN unterbunden werden.

Erschließung, Stellplätze, Verkehr

Die Erschließung des Neubaus soll über die bestehende Zufahrt in der Heriwardstraße erfolgen. Herr Meier erläutert auf Nachfrage, dass die Tiefgarage nur auf der westlichen Gebäudeseite im Bereich der Zufahrt sichtbar sein wird. Die Stellplätze sind ausreichend für die ca. 20 neuen Mitarbeiter. Laufkundschaft wird es hier nicht geben.

Einige Bürger befürchten eine höhere Verkehrsbelastung in der Heriwardstraße, verbunden mit einem möglichen Ausbau unter Beteiligung von Anliegerbeiträgen.

Herr Donaubaue weist darauf hin, dass das ASV (Amt für Straßen und Verkehr) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch gehört werden wird. Er schätzt das zusätzliche Verkehrsaufkommen aber als überschaubar ein. Ein Straßenausbau erscheint

nicht erforderlich. Sich wider Erwarten ergebende Straßenumgestaltungen würden hinsichtlich der entstehenden Kosten dem Vorhabenträger zugeordnet und keine Anliegerbeiträge provozieren. Die Platzierung der Recyclingcontainer vor dem Grundstück muss geklärt werden.

Gebietstyp und Auswirkungen auf die Umgebung

Frau Roos erläutert auf Nachfrage, woher sich die Notwendigkeit zur Festsetzung eines Mischgebietes ergibt: Im Vorhabengebiet ist eine rein gewerbliche Nutzung angedacht. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Die Festsetzung eines Mischgebiets erlaubt es, die hier angestrebte Nutzung zu ermöglichen, eine perspektivische Wohnnutzung aber nicht auszuschließen.

Herr Donaubauer ergänzt, dass der Park mit Haus Richardson in seinen heute wahrnehmbaren Dimensionen eine besondere Stellung einnimmt und planungsrechtlich als eigenständige Einheit betrachtet wird. Daher lässt sich das Vorhaben nicht auf Grund von § 34 BauGB genehmigen. Die Festsetzung eines Mischgebiets ist vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung mit Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung, in Bezug auf die zulässigen Nutzungen und einzuhaltenden Lärmwerte, die bessere Variante als ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Ein Bürger merkt an, dass die Festsetzung des Mischgebiets durchaus nachvollziehbar ist. Er fordert das Bauamt auf, hierbei aber störende Nutzungen (z. B. Tankstellen, sonstige Gewerbebetriebe etc., die nach § 6 BauNVO zulässig wären) auszuschließen. Dies sei in Hinblick auf die umgebende Nutzung wichtig. Herr Donaubauer erklärt, dass entsprechende Regelungen zu nachbarverträglichen Zulässigkeiten im weiteren Planverfahren geprüft und in einer Satzung und dazugehörigem städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

Ein Bürger fordert das Bauamt auf, möglichst viel im Plan zu regeln, da der Durchführungsvertrag für die Öffentlichkeit nicht einsehbar ist. Die Regelungen sollten für alle transparent sein.

Einige Bürger äußern die Befürchtung, dass die neuen Festsetzungen sich negativ auf die Umgebung auswirken und zukünftig auch in der Umgebung Gewerbe sowie höhere Gebäude zulässig werden. Herr Donaubauer erklärt, dass dies nicht geplant sei. Das Wohngebiet soll nicht überplant werden, die dem Parkgelände gegenüberliegende Wohnbebauung an der Richthofenstraße beurteilt sich hinsichtlich der dortigen Zulässigkeiten nach § 34 BauGB, der geplante Neubau wirkt insofern nicht „vorbelastend“ auf die dortige zukünftige Entwicklung.

Sonstiges

Ein Bürger weist mehrfach darauf hin, dass er eine weitere Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung generell kritisch sieht. Herr Boehlke weist darauf hin, dass man dies zu Kenntnis nimmt, dass aber die Einwohnerversammlung der Diskussion der Ziele und Zwecke des VEP 102 in dessen Geltungsbereichsgrenzen dient. Eine Grundsatzdiskussion kann hier nicht geführt werden.

Ein weiterer Bürger möchte, dass das historische Bild des Geländes von Haus Richardson erhalten bleibt und fordert eine Überarbeitung/ Planung mit den Bürgerinnen und Bürgern. Bessere Denkmalschützer seien die Bürgerinnen und Bürger.

Es wird von einem Bürger darauf hingewiesen, dass das Vorhaben bisher nicht in der Projektliste des Bauamts im Internet zu finden ist. Dies soll nachgeholt werden.

Verabschiedung, Hinweis auf weiteres Verfahren

Herr Boehlke weist noch einmal darauf hin, dass man sich in der frühzeitigen Beteiligung des Planverfahrens befindet. Die Belange der Öffentlichkeit werden gehört und aufgenommen. Es müssen aber auch die Rechte der Grundstückeigentümer berücksichtigt werden. Die Einwohner haben im Nachgang zu dieser Versammlung noch einmal vier Wochen Zeit, beim Bauamt Bremen-Nord Fragen und Anmerkungen zur Planung einzubringen. Die Kontaktdaten finden sich auch dem ausgeteilten Bürgerinfobrief (Anlage 1).

Bremen, den 17.09.2014

gez. Melanie Roos (BPW baumgart+partner)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 102

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

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

Bearbeitungsstand: 22.01.2015

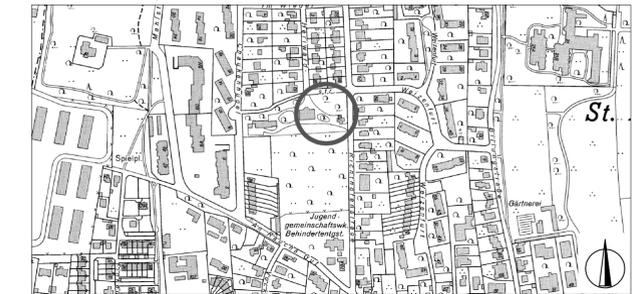
Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostersteinweg 70-71 28203 Bremen

Bremen, den

Vorhabenträgerin: Eigentümergemeinschaft Uecker GbR
vertr. d. Joachim Uecker
Weserstr. 77b
28757 Bremen

Bremen, den

Übersichtsplan



ohne Maßstab

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den
Amtsleiter
.....

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis 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
22.01.2015 (6.A./TÖB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 102

Textliche Festsetzungen

- 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.
- Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist 26 Meter über NN.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen sowie Fahrradabstellplätze, sind auch außerhalb der genannten Flächen zulässig.
- Die Oberflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,5 betragen. Zulässig sind beispielsweise Schotterterrassen, Rasengitterplattierungen und wassergebundene Decken. Ausgenommen hiervon sind Rampenzufahrten und hieran anschließende unter- und oberirdische Stellplatzflächen.
Hinweis: Nach DIN 1986-2 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 2: Ermittlung der Nennweiten von Abwasser- und Lüftungsleitungen" beträgt der Abflussbeiwert von:
- wassergebundenen Flächen: 0,5
- begrüntem Belag aus Pflastersteinen mit aufgeweiteten Fuge: 0,4
- Schotterboden, Rollkies sowie Einfahrten und Einzelstellplätzen mit Rasengittersteinen: 0,15.
- Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung
- In dem gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Walm- oder Zeltdach auszuführen.
- Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen nur als standortgerechte, heimische Laubhecken zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Die Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

HINWEISE

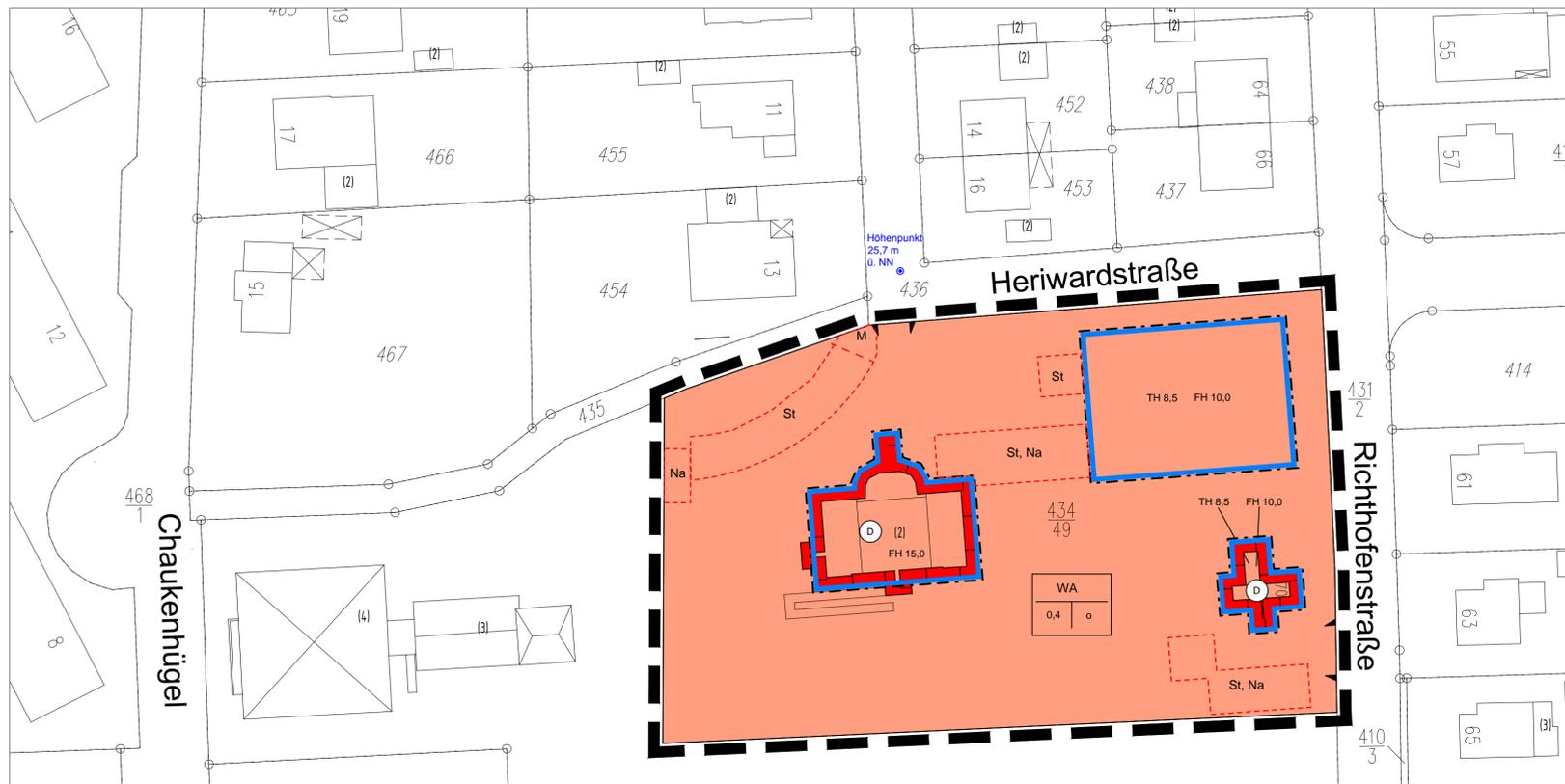
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

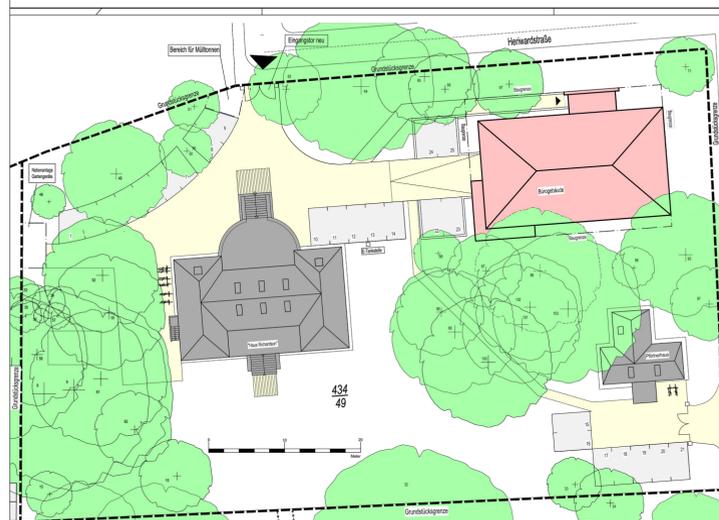
Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge der Erdarbeiten unbemerkt beschädigt werden, muss dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen 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.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)



Vorhabenplan Maßstab 1:500



Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 30.01.2012/Geschäftsbuchnummer: 20120036
Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des VE-Plans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach.

Bremen, den

Dipl.-Ing. Dieter Borstel & Dipl.-Ing. Herbert Horst
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. ©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen.
(§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem.GBl. S. 313)

Originalmaßstab 1:500

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

BAUWEISE, BAUGRENZEN, GEBÄUDEAUSRICHTUNG

- Offene Bauweise
- Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (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)