

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

Bremen, 24. April 2017
Tel.: 361-7340 (Herr Donaubauer)
361-4136
Deputation für Umwelt, Bau, Ver-
kehr, Stadtentwicklung, Energie
und Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr.: **19/252 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 27.04.2017

Bebauungsplan 1243

**für ein Gebiet in Bremen - Vegesack
zwischen**

- **Fritz-Tecklenborg-Straße**
- **Friedrich-Humbert-Straße**
- **Lesumstraße**
- **Grohner Reeperbahn**
- **Auf dem Hülsen**
- **Tauwerkstraße**

Bearbeitungsstand: 31.03.2017

(Absehen von der erneuten öffentlichen Auslegung, Bericht der Deputation)

I Sachdarstellung

A Problem

Die ca. 3,2 ha große Brachfläche der historischen Tauwerkfabrik in Bremen-Grohn soll für Wohnbauzwecke genutzt werden. Nach dem Rückbau des Betriebsgeländes und der Bodensanierung im Jahre 2007 verfolgte die Eigentümerin verstärkt die Vermarktung dieser Fläche als neu zu erschließendes Wohnbauland. Bereits innerhalb der Wohnungsbaukonzeption 2009 der Stadtgemeinde Bremen war die Brachfläche als Konversationsstandort für den Wohnungsbau in Bremen-Nord aufgeführt.

Nach wie vor stellt sich die Fläche planungsrechtlich mit Ausnahme einzelner Randbereiche als sogenannter Außenbereich im Innenbereich gemäß § 35 BauGB dar und kann nur im Wege der verbindlichen Bauleitplanung für eine Bebauung vorbereitet werden.

Die Grundlagen für ein erstes städtebauliches Bebauungskonzept, auf dessen Entwurfszielsetzungen die bisherigen Beteiligungsschritte (frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung) des Bauleitplanverfahrens 1243 im Jahr 2013 erfolgten, wur-

den im Jahr 2012 durch ein städtebauliches Gutachterverfahren im Auftrage der Grundstückseigentümerin geschaffen. An Letzterem waren auch Vertreter des Vegesacker Beirates beteiligt. Nachdem der mehrjährige Versuch der Vermarktung auf Grundlage des 2012 erarbeiteten städtebaulichen Entwurfes nebst vertraglicher Regelungen nicht erfolgreich verlief, optionierte der aktuell in Rede stehende Investor die Fläche und bot sich unter modifizierten Rahmenbedingungen für eine Entwicklung des ehem. Tauwerkgeländes an.

Gleichzeitig nahm der Bremer Senat das Projekt, über die Bedeutung einer Pilotfläche im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“ hinaus, mit Beschluss vom 15.12.2015 mit einer Zielzahl von bis zu 130 Wohneinheiten auch in das „Sofortprogramm Wohnungsbau“ auf.

Dieser wohnungsbaupolitischen Bedeutung soll mit diesem Bauleitplanverfahren nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und grünplanerischen Qualitäten Rechnung getragen werden.

Aktuell beinhaltet das Projekt insgesamt 100 WE (davon 17 zur bauträgerfreien Vermarktung vorgesehene Einfamilienhäuser, 16 Doppelhaushälften, 31 Reihenhäuser und 36 Geschosswohnungen). Mit Blick auf das Sofortprogramm Wohnungsbau des Bremer Senats ist eine Mindestzahl von 100 – 110 Wohneinheiten zu erreichen und vertraglich fixiert.

B Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

C Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

C 1 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes 1243 ansonsten keine unmittelbaren Kosten. Diese Kosten werden vom Projektentwickler getragen. Mit Überlassung der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen geht die Baulast auf die Stadt über und erzeugt Unterhaltungskosten. Art und Maß sind mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

C 2 Gender-Prüfung

Die Errichtung des Neubaugebietes richtet sich in seiner typologischen Mischung gleichermaßen an Frauen und Männer. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes begünstigt die Bildung von Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

C 3 Energetische Aspekte

Das „Tauwerkquartier“ soll nach Absicht des Projektentwicklers Bremens erste Klimaschutzsiedlung werden und mit diesem Alleinstellungsmerkmal umweltbewusste EigentümerINNEN und MieterINNEN ansprechen. Ausgehend von einer durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Jahr 2014 geförderten Potenzialstudie ist eine zentrale Energieversorgung des Gebiets durch ein Blockheizkraftwerk mit Anschlusszwang innerhalb des Quartiers geplant. In einem Contracting-Modell werden die GrundstückseigentümerINNEN zugleich MiteigentümerINNEN am Nahwärmenetz und mittelfristig auch an der gemeinschaftlichen Nahwärmezentrale. Eine Sicherung der energetischen Aspekte ist im städtebaulichen Vertrag erfolgt.

C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Mit der Realisierung eines neuen Wohngebietes auf der bislang als „Grohner Grün“ zwischengenutzten Fläche erfolgt eine kontrollierte Besetzung der Brache und somit eine Erhöhung der sozialen Kontrolle.

C 5 Barrierefreiheit

Die Topographie des Areals und die geplante verkehrliche Erschließung des Plangebietes als höhengleich ausgebaute Mischverkehrsfläche ermöglicht eine barrierefreie Erschließung der Gebäude. Innerhalb des neuen Quartiers sind Geschossbauten mit barrierefreien Wohnungen geplant. Die entsprechenden Vorgaben folgen aus dem städtebaulichen Vertrag und gesetzlichen Regelungen.

D Abstimmung

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 1243 für ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen Fritz-Tecklenborg-Straße, Friedrich-Humbert-Straße, Lesumstraße, Grohner Reeperbahn, Auf dem Hülsen und Tauwerkstraße (Bearbeitungsstand: 31.03.2017) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Bebauungsplan 1243 für ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen Fritz-Tecklenborg-Straße, Friedrich-Humbert-Straße, Lesumstraße, Grohner Reeperbahn, Auf dem Hülsen und Tauwerkstraße (Bearbeitungsstand: 31.03.2017).

Anlagen

- Bericht der Deputation mit Anlagen
- Begründung
- Planentwurf (Bearbeitungsstand: 31.03.2017)

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

Bebauungsplan 1243

für ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen

- **Fritz-Tecklenborg-Straße**
- **Friedrich-Humbert-Straße**
- **Lesumstraße**
- **Grohner Reeperbahn**
- **Auf dem Hülsen**
- **Tauwerkstraße**

Bearbeitungsstand: 31.03.2017

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 1243 (Bearbeitungsstand: 31.03.2017) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 08.11.2012 beschlossen, für das Plangebiet den Bebauungsplan 1243 aufzustellen. Dieser wurde am 14.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 08.11.2012 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der Bebauungsplan 1243 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll.

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

Zum Bebauungsplan 1243 ist am 28.05.2013 vom Ortsamt Vegesack eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Einwohnerversammlung sind die Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Planung überarbeiteten Wettbewerbsplanung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden.

3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden jeweils Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planentwicklung wurden.

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei schriftliche Stellungnahmen vorgelegt worden, die von der Deputation behandelt wurden und in die Pläne eingeflossen sind.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 17. April 2013 im Bauamt Bremen-Nord durchgeführt. Dabei wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Rückfragen wurden beantwortet und Hinweise in die Planung aufgenommen.

5. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 24.11.2016 beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf 1243 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Ortsamtes Vegesack sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 09.12.2016 bis 13.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt.

6. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 8. dieses Berichtes wird verwiesen.

Einer Stellungnahme der Architektenkammer konnte nicht gefolgt werden. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage 2 zum Bericht der Deputation aufgeführt.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

6.1. Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Vegesack hat sich in seiner Sitzung am 08.12.2016 mit dem Bebauungsplan 1243 befasst. In der Sitzung wurde folgender einstimmiger Beschluss gefasst:

- Der Beirat Vegesack ist erfreut, dass an dieser Stelle die erste Klimaschutzsiedlung Bremens errichtet wird.
- Der Beirat Vegesack stimmt der vorgestellten Planung mit der Maßgabe zu, dass die während der öffentlichen Auslegung und während einer Einwohnerversammlung am 11. Januar 2017 geäußerten Bedenken und Anregungen vom Bauamt Bremen-Nord in die Abwägung einzubeziehen sind.
- Wenn die Auslegung zu Abweichungen von der vorgestellten Planung führt, sind die Änderungen der Planungen dem Beirat erneut vorzulegen.
- Die Freiraumplanung ist dem Beirat Vegesack vorzulegen.
- Der Umweltbetrieb Bremen ist mit den erforderlichen Haushaltsmitteln für die Unterhaltung dieser zusätzlichen Flächen auszustatten.

Zu diesem Beschluss nimmt die Deputation wie folgt Stellung:

Die im Anschluss an die Informationsveranstaltung des Beirates Vegesack vom 11.01.2017 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden vollständig in die Abwägung einbezogen. Auf die Anlage 1 zum Bericht wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Das Protokoll der Informationsveranstaltung ist in der Anlage beigefügt.

Der Beirat Vegesack wird über die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung (vgl. Ziff. 8.) durch Übersendung dieser Vorlage in Kenntnis gesetzt.

Die Freiraumplanung wurde dem Beirat Vegesack in seiner Sitzung am 9. März 2017 umfänglich vorgestellt.

7. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

8. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie einiger Behörden und Träger öffentlicher Belange und auf Veranlassung der Projektentwicklerin überarbeitet und ergänzt worden.

8.1 Planänderungen und -ergänzungen

Im Bebauungsplanentwurf wurden folgende Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen:

- Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des öffentlichen Quartiersplatzes wurde eine zeichnerische Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken auf privatem Grund aufgenommen.
- Die Flächen für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen auf der südlichen Seite der Planstraße wurde auf eine Länge von bis zu 12 m vergrößert, so dass vor einem Carport oder vor einer Garage noch ein Stellplatz für ein Kfz errichtet werden kann. Es ist zudem zeichnerisch bestimmt worden, dass offene Stellplätze vor dem Carport/Garage errichtet werden müssen.
- Auf der an den Spielplatz angrenzenden Stellplatzanlage ist nunmehr auch die Errichtung von Carports zulässig, allerdings müssen Carports mindestens 3 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten.
- Die drei anzupflanzenden Bäume nördlich des Fuß- und Radweges zur Grohner Reeperbahn wurde um wenige Meter nach Norden verschoben, um Konflikte mit möglichen Leitungstrassen in dem Fuß-/Radweg zu vermeiden. Das angrenzende Baufeld wurde dementsprechend verkleinert.
- Der am östlichen Plangebietsrand an der Lesumstraße festgesetzte Baum (Kastanie) besteht nicht mehr. Anstelle der Erhaltungsfestsetzung wurde daher die Festsetzung zur Anpflanzung eines neuen Baumes (Eiche) getroffen.
- Die Stellplatzanlage nördlich des Quartiersparks ist um ca. 50 cm verbreitert worden. Zudem ist entlang der östlichen Seite der Stellplatzanlage eine Hecke anzupflanzen.

- In der Planzeichnung wurde ein fünfter Höhenpunkt aufgenommen. Die Maße der Höhenpunkte sind der aktuellen Erschließungsplanung angepasst worden.
- Aufgrund der Planung zur Errichtung eines Gebäudes für eine Baugemeinschaft ist die Abgrenzung zwischen dem WA 1 und dem östlichen angrenzenden WA 2 zugunsten eines größeren WA 1-Baugebietes verschoben worden. Das Baufeld für das WA 2-Gebiet sowie auch die Fläche für Nebenanlagen sind hierdurch kleiner geworden.
- Die Flächen für Nebenanlagen der nördlich der Planstraße gelegenen Baugebietes WA 4 wurden zur Hälfte um rd. 2 m weiter nach Süden verschoben.
- Die Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen innerhalb des Baugebietes WA 5, die westlich direkt an den festgesetzten Fuß- und Radweg anschließt, wurde um wenige Meter weiter nach Norden versetzt.
- Die Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen innerhalb des Baugebietes WA 6, die südlich an den östlich im Plangebiet gelegenen Fuß- und Radweg anschließt, wurde um wenige Meter in Richtung Osten verschoben.
- Innerhalb der Anlage für Stellplätze und Carports, die südlich an den westlichen Wendehammer der Planstraße anschließt, wurde eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

Im Bebauungsplanentwurf wurden folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen sowie ein neuer Hinweis aufgenommen:

- Entlang der südlichen Grenze des Bäckereigrundstücks ist auf gesamter Länge ein 3 m hoher Sichtschutzzaun zu errichten, der keine Abstandsflächen auslöst.
- Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 4 können Carportanlagen auch von mehr als 9 m Länge ohne Einhaltung eines Grenzabstandes errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht entlang der Plangebietsgrenzen.
- Die textliche Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser wurde in dem Sinne ergänzt, dass sich die Regelung bei Doppelhäusern auf jede Doppelhaushälfte bezieht. Zudem wurde ergänzend festgesetzt, dass je Einzelhaus einer Hausgruppe nur eine Wohnung zulässig ist.
- Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung wurde textlich festgesetzt, dass an dem festgesetzten Anpflanzstandort an der Lesumstraße eine großkronige Eiche (*Quercus*) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen ist. Der Anpflanzstandort kann um bis zu drei Meter verschoben werden.
- Nicht mehr im Plangebiet bestehende Bäume wurden aus der Katasterkarte gelöscht.
- Die örtlichen Bauvorschriften sind wie folgt modifiziert worden:
 - Die Gesamtlänge von Dachgauben darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50% (zuvor 40%) der Gesamtlänge der Dachseite betragen.
 - Dachüberstände sind auf max. 75 cm (zuvor 50 cm) begrenzt.
 - Ergänzung der Gestaltungsfestsetzung, dass auch entlang öffentlicher Grünflächen nur standortgerechte Laubhecken als Einfriedungen zulässig sind.
 - Die örtliche Bauvorschrift (Nr. 11.8) mit der Regelung, dass Erdanschüttungen zu den Nachbargrundstücken topographisch flach zu verziehen sind, wurde ersatzlos gestrichen.

Im Bebauungsplanentwurf wurde ein neuer Hinweis aufgenommen und ein bestehender Hinweis konkretisiert:

- Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. - 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Plangebiet ist ein Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen möglich.

Die Anpassungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes 1243 (Bearbeitungsstand: 31.03.2017) enthalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Anpassungen zuzustimmen.

8.2 Ergänzungen in der Begründung

Die Begründung wurde infolge der Planänderung angepasst:

- Unter B "Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes" wurde dargelegt, dass die aktuelle Zielzahl der Planung mindestens 100 Wohneinheiten umfasst.
- Unter Punkt C1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" wurde ergänzt, dass für Mehrfamilienhäuser die maximale Firsthöhe 13 m und die maximale Traufhöhe 10,5 m beträgt.
- Unter Punkt C1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" wurde in Bezug auf die festgesetzte Höhenlage der Verkehrsflächen auch auf die geänderte örtliche Bauvorschrift zu den topographisch anzulegenden Erdanschüttungen verwiesen.
- Unter Punkt C3 "Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise" wurde die Klarstellung der o.g. Festsetzung zur Zulässigkeit von max. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus aufgenommen. Je Einzelhaus der Hausgruppe ist max. nur eine Wohneinheit zulässig.
- Unter Punkt C4 "Garagen, Carports, Stellplätze ..." wurde darauf hingewiesen, dass die Carportanlage innerhalb des Baugebietes WA 1 und WA 4 keine Abstandsfläche einhalten muss.
- Unter Punkt C5 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünfläche" wurde bezugnehmend auf die private Grünfläche "Spielplatz" die Festsetzung zur Errichtung und Begrünung eines drei Meter hohen Sichtschutzzaunes entlang der nördlichen Grenze des Spielplatzes dargelegt. Es wurde auch dargelegt, dass der Zaun keine Abstandsfläche einhalten muss.
- Unter Punkt C6 "Klimaschutz und Energie" wurde dargelegt, dass das BHKW der Erzeugung von Nahwärme für das Baugebiet dient.
- Unter Punkt C7 "Gestaltungsvorschriften" wurden die vorgenannten Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften erläutert.
- Unter Punkt C 10 "Altlasten" und D "Umweltbelange" wurde auf die aktuellen Bodenuntersuchungen aus dem März 2017 eingegangen.
- Unter Punkt C11 "Kampfmittel" wurden entsprechend der Stellungnahme der Polizei Bremen Ausführungen zu möglichen Kampfmitteln aufgenommen.
- Unter Punkt C12 „Archäologische Bodenfundstellen“ wurde der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfundstellen wiedergegeben.

- Unter Punkt D "Umweltbelange" wurden Ausführungen zum Boden ergänzt sowie die Zahl der im Plangebiet neu entstehenden Bäumen aktualisiert.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 31.03.2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

9. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 1243 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Ein möglicherweise von den Planergänzungen betroffenen Bürger wurde erneut beteiligt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen nicht relevant betroffen ist.

Die vorgenannten Änderungen / Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher soll von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen werden.

Die Planänderungen / -ergänzungen wurden mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

B) Information des Beirates

Das Ortsamt Vegesack hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1243 für ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen Fritz-Tecklenborg-Straße, Friedrich-Humbert-Straße, Lesumstraße, Grohner Reeperbahn, Auf dem Hülsen, Tauwerkstraße in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Anlagen:

- **Anlage 1:** Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (**Achtung DATENSCHUTZ – nur zur internen Verwendung!**)
- **Anlage 2:** Behandlung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- **Anlage 3:** Protokoll der Informationsveranstaltung des Beirates Vegesack vom 11.01.17

**Niederschrift zu Infoveranstaltung zur Aufstellung des Bebauungsplans 1243
am Mittwoch, dem 11. Januar 2017 um 19:00 Uhr im Sitzungssaal des
Ortsamtes Vegesack, 1. Etage, Gerhard-Rohlfis-Straße 62, 28757 Bremen**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr

Vorsitzender: Heiko Dornstedt
Schriftführerin: Maren Zilm

Referenten:
Frau Wiedau (Bauamt Bremen-Nord)
Herr Romeiser (Architekt und Planer)

Der Vorsitzende begrüßt die Gäste und erklärt den rund 70 Interessierten, dass es sich hier um eine Infoveranstaltung und nicht um eine gesetzlich vorgeschriebene Einwohnerversammlung handelt. Der Beirat Vegesack hat jedoch am 8. Dezember 2016 folgenden Beschluss gefasst:

- Der Beirat Vegesack ist erfreut, dass an dieser Stelle die erste Klimaschutzsiedlung Bremens errichtet wird.
- Der Beirat Vegesack stimmt der vorgestellten Planung mit der Maßgabe zu, dass die während der öffentlichen Auslegung und während einer Einwohnerversammlung am 11. Januar 2017 geäußerten Bedenken und Anregungen vom Bauamt Bremen-Nord in die Abwägung einzubeziehen sind.
- Wenn die Auslegung zu Abweichungen von der vorgestellten Planung führt, sind die Änderungen der Planungen dem Beirat erneut vorzulegen.
- Die Freiraumplanung ist dem Beirat Vegesack vorzulegen.
- Der Umweltbetrieb Bremen ist mit den erforderlichen Haushaltsmitteln für die Unterhaltung dieser zusätzlichen Flächen auszustatten.

Um diesen Beschluss umzusetzen findet die Veranstaltung statt und die Anlieger haben hier die Möglichkeit ihre Anregungen zu Protokoll zu geben, falls sie die öffentliche Auslegungsfrist, die noch bis zum 13. Januar 2017 läuft, bisher nicht genutzt haben. Es liegen zwei schriftliche Einwendungen vor, die am heutigen Tag das Ortsamt erreichten und dem Bauamt übergeben wurden.

Frau Wiedau und Herr Romeiser erklären mit Hilfe einer Power-Point-Präsentation (Siehe Anlage) die aktuellen Planungen.

Anwohner 1 erkundigt sich, was „kleinteilige Bebauung“ genau heißt. Herr Romeiser erklärt, dass es sich dabei um Einfamilien- und Doppelhäuser mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m und einer Firsthöhe von max. 9,50 m handelt. Die Bauzonentiefe für die Einzel – und Doppelhäuser nördlich der Planstraße beträgt 14 Meter, die Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser liegt bei ca. 600 m². Die Grundflächenzahl für die Einfamilienhäuser liegt in diesem Bereich bei 0,4, die Geschossflächenzahl bei 0,6. Die Grundstücke werden frei verkauft, so wird die Gestaltung unterschiedlich ausfallen.

Anwohner 1 erkundigt sich nach dem Blockheizkraftwerk (BHKW). Herr Romeiser berichtet, dass nur ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 40-50 m² benötigt wird, um das Blockheizkraftwerk zu betreiben. Das Gebäude wird

neben dem Mehrfamilienhaus im Eingangsbereich der Siedlung untergebracht. Das BHKW erzeugt Strom und Wärme, wobei der Strom in das öffentliche Netz eingespeist wird. Für die Anlieger der neuen Siedlung besteht Anschlusszwang an das Wärmenetz. Diese Siedlung wird in Bremen die erste Klimaschutzsiedlung sein.

Anwohnerin 2 hält eine Zufahrt auf das Gelände für zu wenig. Außerdem beklagt sie, dass umliegende Wohnstraßen durch den zunehmenden Autoverkehr beeinträchtigt werden.

Frau Wiedau erklärt, dass im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung gutachterlich ermittelt worden ist, dass die Friedrich-Humbert-Straße ausreichend leistungsfähig ist. Die Friedrich-Humbert-Straße kann die zusätzlichen Verkehre aufnehmen. Der ursprüngliche Entwurf für das Baugebiet hatte eine Durchfahrung vorgesehen, was aber die kleinen Straßen im Umfeld incl. Parkdruck zu stark belasten würde. Letztendlich landen alle Fahrzeuge auf der Friedrich-Humbert-Straße.

Zur Frage der Parkplätze, die von mehreren Anwohnern gestellt wurde, berichtet Frau Wiedau, dass zusätzlich zu den Pflichtstellplätzen, die für jede Wohnung bzw. jedes Wohnhaus eingerichtet werden müssen, noch 16 weitere Besucherplätze geplant sind.

Anwohnerin 2 befürchtet ein Verkehrschaos auf der Friedrich-Humbert-Straße, wenn die Leute beim Schlachter einkaufen und vor dem Haus parken.

Anwohner 1 schlägt vor, in der Friedrich-Humbert-Straße ein Parkverbot einzurichten, da es ohnehin schon schwierig sei, aus den gegenüberliegenden Einfahrten zu kommen.

Herr Romeiser betont, dass man sich bezüglich des Parkplatzangebotes an die gesetzlichen Regelungen halten wird. Auch die Baufahrzeuge werden über die geplante Straße in das Gebiet einfahren, sie müssen öffentliche Straßen benutzen, wie alle anderen Fahrzeuge auch.

Anwohnerin 4 fühlt sich von den vielen Reihenhäusern in ihrem Umfeld „zugebaut“ und fürchtet Beschädigungen an ihrem Eigentum. Herr Romeiser erklärt, dass es große Abstände zu den Häusern der Altanlieger gibt. Vor dem Beginn der Baumaßnahmen wird es ein Beweissicherungsverfahren geben.

Anwohner 5 erkundigt sich, was mit den drei großen Bäumen im Eingangsbereich des Geländes passieren wird.

Frau Wiedau bestätigt, dass ein Baum voraussichtlich gefällt werden muss, es aber eine Auflage zu Ausgleichspflanzungen geben wird.

Anwohner 6, Anwohnerin 4 sowie Anwohner 12 äußern sich besorgt, dass es bei Regenfällen zu Problemen auf ihren Grundstücken kommen wird, da die Grundstücke erheblich tiefer liegen, als das Niveau der neuen Siedlung sein wird. Schon jetzt gibt es erhebliche Höhenunterschiede und Probleme bei Starkregen.

Da sich diese Bedenken nicht ausräumen lassen, wird mit Herrn Romeiser und Herrn Dornstedt gemeinsam mit den betroffenen Anwohnern ein Ortstermin verabredet.

Die Entwässerung der versiegelten Flächen wird über Regenwasserkanäle erfolgen, die sehr große Querschnitte haben werden. Die Regenrückhaltung erfolgt über einen Stauraumkanal unterirdisch. Ein Regenrückhaltebecken wird nicht notwendig sein.

Von Anwohner 6 wird bestritten, dass es jemals zu einem Bodenaustausch kam. Frau Wiedau erklärt, dass Bodenproben entnommen wurden und gemäß dem Bodengutachten von 2007 eine umfassende Bodensanierung stattgefunden hat.

Anwohnerin 7 erkundigt sich nach der neuen Bebauung an der Tauwerkstraße.

Herr Romeiser berichtet, dass dort Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Trauf- und Firsthöhe von maximal 6,50 m (TH) bzw. 9,50 m (FH) entstehen. Für die geplanten Reihenhäuser wird eine Firsthöhe von maximal 11,00 m und eine Traufhöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Für die Mehrfamilienhäuser wird eine Firsthöhe von maximal 13,00 m festgesetzt. Mindestens zwei der drei Mehrfamilienhäuser werden von der Firma M-Projekt gebaut und als Mietwohnungen auf den Markt kommen. 25 Prozent der Wohnungen werden sozial gefördert. Es wird eine gute Durchmischung angestrebt.

Anwohner 9 erkundigt sich nach den Abständen zu den Gärten der Friedrich-Humbert-Straße.

Herr Romeiser erklärt, dass die Grundstücke direkt an die Gärten grenzen, aber die Hauptgebäude einen Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten müssen.

Es gibt keine weiteren Fragen, Herr Dornstedt bedankt sich bei allen Teilnehmern.

Die Veranstaltung endet um 20.10 Uhr.



Dornstedt
Vorsitzender



Wiedau
Stadtplanerin



Zilm
Schriftführerin

Anwohnerliste zur Einwohnerversammlung B-Plan 1243

Nr. Anrede	Name	Straße
1 Herr	Karl Schlüter	Friedrich-Humbert-Str. 96
2 Frau	Sgolik	Bruno-Bürgel-Str. 2b
3 Herr	Bullerdiek	Schönebecker Str. 2
4 Frau	Sonja Zydell	Grohner Reeperbahn 6
5 Herr	Schmidt	Friedrich-Humbert-Str. 98
6 Eheleute	Schröder	Lesumstr. 4
7 Frau	Hashagen	Tauwerkstr. 20
8 Herr	Eckhard Lange	Friedrich-Humbert-Str. 102
9 Herr	Brunßen	Friedrich-Humbert-Str. 108
10 Herr	Schröter	Friedrich-Humbert-Str. 102
11 Herr	Wallis	Friedrich-Humbert-Str. 149
12 Herr	Schäffer	Grohner Reeperbahn 13

Begründung zum Bebauungsplan 1243

**für ein Gebiet in Bremen-Vegesack
zwischen**

- **Fritz-Tecklenborg-Straße**
- **Friedrich-Humbert-Straße**
- **Lesumstraße**
- **Grohner Reeperbahn**
- **Auf dem Hülsen**
- **Tauwerkstraße**

A Plangebiet

A1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grohn und hat eine Größe von ca. 3,2 ha. Es liegt südlich der Friedrich-Humbert-Straße und grenzt an seiner Südseite an die Tauwerkstraße an. In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Gebiet zwischen dem Betriebsgelände eines Textilunternehmens und der Lesumstraße im Osten. Das Gebiet stellt den geräumten und brachliegenden Teil der historischen Tauwerkfabrik in Grohn dar. Es ist unbebaut und mit Rasen bewachsen.

Im Norden, Osten und Süden ist das Plangebiet überwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben. Westlich des Plangebietes schließt sich der Gewerbestandort der Firma "Kleine Wolke" an. Ein vorgelagerter Lärmschutzwall entlang der Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze trennt die Betriebsflächen vom geplanten Neubaugebiet. In der Friedrich-Humbert-Straße bestehen neben der Wohnbebauung auch gewerbliche Nutzungen und Nahversorgungseinrichtungen, wie z.B. eine Bäckerei, eine Fleischerei und ein Supermarkt.

Über die Bushaltestelle "Schönebecker Straße" ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden. Hier verkehren drei Buslinien in die Richtungen Bahnhof Vegesack und Bahnhof Burg. Über die Busverbindungen besteht ein Anschluss an die Regionalbahn-Linie RS1 mit Anbindung an die Bremer Innenstadt.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt von Norden nach Süden um ca. 30 – 80 cm ab. Es befindet sich in privatem Eigentum.

Historisch wurde das Gebiet als Reeperbahn genutzt, deren Gründung Ende des 18. Jahrhunderts auf den Reepschläger Claus Hinrich Michelsen zurückgeht. Mit dem Aufstieg der bremischen Seefahrt im 19. Jahrhundert wuchs das zunächst in der Familientradition geführte Unternehmen C.H. Michelsen zu der Aktiengesellschaft "Bremer Tauwerk AG". Um 1905 beschäftigte der Betrieb ca. 500 Arbeiter und versorgte die Seeschifffahrt und Wirtschaft mit Tauen, Seilen, Garnen und Bindfaden. Von 1937 bis in die frühen Nachkriegsjahre um 1950 entwickelte sich der Grohner Standort zur größten Tauwerkfabrik in Europa. Zu dieser Zeit wurde auch die Vegesacker Heringsflotte mit Netzgarn und Spezialtauwerk aus Grohn versorgt. Seit dem Ende der 1960er Jahre wurde die Produktion verstärkt auf die Herstellung von Webteppichen und Badtextilien umgestellt und der Markenname „Kleine Wolke“ entwickelt. Seit der Einstellung / Verlagerung der Produktion im Jahre 2003 und dem Abbruch der alten Fabrikgebäude im Jahr 2007 liegt das Gelände brach.

A2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt seit der nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1243 verabschiedeten Gesamtfortschreibung im Jahr 2015 für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit einem zentral gelegenen Grünstreifen dar. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die abstrakte Darstellung einer zentralen Grünfläche folgte dem Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens (2012). Ihr soll im Rahmen des integrierten Freiraumkonzeptes durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünfläche sowie Baumpflanzungen entlang der zentralen Erschließungsachse gefolgt werden.

Für das Gebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor, die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich bisher nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB).

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Anlass der Planung ist die beständige Nachfrage nach Wohnraum in Bremen-Nord, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Zudem ist Anlass der Planung, dass eine ehemals gewerblich genutzte und heute brachliegende Fläche in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Vegesack nachgenutzt werden kann. Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet ist, wurde bereits am 08.11.2012 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1243 mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Wohngebietes gefasst.

Die Grundlagen für ein erstes Baukonzept wurden im Jahr 2012 durch ein städtebauliches Gutachterverfahren im Auftrag der Grundstückseigentümerin geschaffen. Nachdem der mehrjährige Versuch der Vermarktung auf Grundlage des 2012 erarbeiteten städtebaulichen Entwurfes nebst vertraglicher Regelungen nicht erfolgreich verlief, wurde im Jahr 2016 ein neues städtebauliches Konzept erstellt, das nun als Planungskonzeption Grundlage des Bebauungsplanes 1243 ist.

Der Bremer Senat hat die Standortentwicklung, über die Bedeutung einer Pilotfläche im Rahmen des "Bündnisses für Wohnen" hinaus, im Dezember 2015 in das "Sofortprogramm Wohnungsbau" aufgenommen. Dieser wohnungsbaupolitischen Bedeutung soll mit dem Bebauungsplan 1243 Rechnung getragen werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnmodellen, die sich auf Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau verteilen. Mit Blick auf das Sofortprogramm Wohnungsbau des Bremer Senats ist eine Mindestzahl von 100 – 110 Wohneinheiten zu erreichen.

Im Rahmen der über einen städtebaulichen Vertrag mit der Investorin zu sichernden sozialen Wohnraumförderung werden mindestens 25 v.H. der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehenden Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln erstellt und als Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt, davon 20% für Wohnungsnotfälle. Diese geförderten Wohnungen sollen vorrangig als Mietgeschosswohnungsbau errichtet werden. Die geförderten Wohnungen sollen so im Plangebiet verortet werden, dass die Bildung von stabilen Bewohnerstrukturen begünstigt wird.

Mit der Planung werden weitere Zielsetzungen verfolgt, die zum Teil der Absicherung in einem städtebaulichen Vertrag bedürfen:

- Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung durch Errichtung und Anschluss an ein Blockheizkraftwerk, das die Wohneinheiten mit Nahwärme versorgt und die Errichtung aller Wohngebäude nach dem KfW 55-Effizienzhausstandard ermöglicht.
- Anbindung an das vorhandene Straßennetz ohne Störungen der vorhandenen Strukturen, Herstellung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen sowie Radwegeverbindungen zugunsten der Quartiersvernetzung.
- Bewältigung der Stellplatzanforderungen innerhalb des neuen Quartiers.
- Differenzierte Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung mit dem Ziel der städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Qualitätssicherung in Verbindung mit besonderen Freiraumqualitäten entsprechend der aktuellen Baukonzeption.
- Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Wohnungsbaukonzeption des Bremer Senats sieht vor, die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst brachgefallene oder untergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet stellt eine solche Fläche dar, denn es wird für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr benötigt. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bremen-Nord soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der Bebauungsplan 1243 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet eine Nachnutzung zur gezielten Schaffung von Baurechten an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind gegeben. Die Planung dient im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen, in diesem Fall der Konversion einer Gewerbebrache, die nach erfolgreicher Bodensanierung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen, denn es ist an allen Seiten von Bebauung umfasst.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist auch möglich, weil der Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 2 ha zulässt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Aufgrund der überbaubaren Grundfläche von weniger als 1,2 ha gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind demnach nicht zu kompensieren. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind gleichwohl zu betrachten und abzuwägen.

C Planinhalt

C1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der nachhaltigen Schaffung von differenzierten Wohnungsangeboten wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das in Teilbereiche (WA 1-7) gegliedert wird. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) 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 diesem vergleichsweise kleinen Wohngebiet nicht erwünscht ist. Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils angeboten werden sollen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind unzulässig, um gewerbliche Immissionen im Plangebiet zu vermeiden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für die an die Tauwerkstraße angrenzende Bebauung von 0,35 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit freistehenden Häusern entsprechende Dichte erreicht, die ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität.

Für eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Häuser setzt der Bebauungsplan maximale Trauf- und Firsthöhen fest. So dürfen eine Firsthöhe von 9,5 m und eine Traufhöhe von 6,5 m für die freistehenden Einfamilienhäuser sowie für Doppelhäuser nicht überschritten werden. Für den Bereich der geplanten Reihenhäuser (Hausgruppen) wird eine Firsthöhe von max. 11,0 m und eine Traufhöhe von max. 9,5 m festgesetzt. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass Reihenhäuser im Gegensatz zu Einzel- und Doppelhäusern schmaler sind und sich die Wohnfläche über mehrere Geschosse entwickelt. Für die drei im Plangebiet vorgesehenen Mehrfamilienhäuser wird aufgrund der größeren Bebauungsdichte die Firsthöhe auf 13 m und die Traufhöhe auf 10,5 m begrenzt. Mit diesen Maßen können höhere Gebäude mit entsprechend mehr Wohneinheiten realisiert werden.

Die Traufhöhe beschreibt bei Flachdächern die zulässige Gebäudeoberkante. Diese kann durch Staffelgeschosse nach landesrechtlicher Definition bis zur Obergrenze der festgesetzten Firstlinie überschritten werden. Die Trauflinie wird bestimmt durch den Schnittpunkt zwischen Außenwandoberfläche und Dachhaut.

Die zulässige Höhenentwicklung der vorgesehenen Geschosswohnungsbauten soll die wirtschaftliche Umsetzung barrierefreier und in Teilen geförderter Wohnungen sichern.

Ausgangspunkt für die Höhenbegrenzungen ist die Orientierung an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche "Planstraße" bzw. für das Baugebiet WA 5 die Tauwerkstraße. Die Festsetzung des Bezugspunktes dient einer einheitlichen Höhenbestimmung der baulichen Anlagen von der gleichen Bezugshöhe aus. Die bestehende Höhenlage und Geländetopographie soll soweit als möglich erhalten werden. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) wird daher durch eine lineare Interpolation der jeweils benachbarten in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkte HP1 - HP4 bestimmt. Eine Abweichung von den Bezugspunkten um +/- 0,5 m soll insoweit zulässig bleiben, als es im Ergebnis der noch laufenden Erschließungsplanung technisch erforderlich ist, etwa um einen optimalen Abfluss des Niederschlags- und Schmutzwassers sicherzustellen.

Im Bebauungsplan wird zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Diese beträgt 0,6 in den Baugebieten, in denen nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist. Für die Bereiche, in denen Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau errichtet werden soll, ist die GFZ auf maximal 1,2 festgesetzt. Damit kann hier eine größere Bebauungsdichte erzeugt werden. Die GFZ 1,2 liegt im Rahmen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Wohngebiet in die umgebende Wohnbebauung ein.

C2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Anzahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgrößen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die sich an der städtebaulichen Konzeption orientieren. Die Baugrenzen sind so gewählt worden, dass die Baukörper ausreichend Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen halten, aber für die Bauherren noch ausreichend Möglichkeiten zur Platzierung der Häuser verbleiben. Aus den Baugrenzen ergeben sich die überbaubaren Grundstücksflächen, deren Baufeldtiefen bei den Geschosswohnungsbauten um bis zu rd. 3 m größer sind.

Entlang der südlichen Grenze der Planstraße ist nur die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) zulässig. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption, die entlang der südlichen Seite der Planstraße eine räumliche Fassung der Straße durch eine lineare Baustruktur vorsieht. Im südlichen Planbereich, entlang der Tauwerkstraße und im Bereich der Wendeanlage zur Straße "Grohner Reepbahn" sind nur Einzelhäuser zulässig. Damit wird Bezug auf die Maßstäblichkeit der angrenzenden Wohnbebauung genommen, die ebenfalls durch Einzelhäuser geprägt ist. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind, mit Ausnahme von einem Baufeld, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bebauung nimmt damit ebenfalls Bezug zur baulichen Umgebung. In einem nördlichen Baufeld sollen jedoch auch Reihenhäuser errichtet werden, um auch nördlich der Planstraße verschiedene Wohntypologien anbieten zu können.

Zur Schaffung einer der Umgebung angemessenen Dichte werden neben der Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese betragen für Grundstücke mit Einzelhäusern 460 m² und für Grundstücke mit Doppelhäusern 300 m² je Doppelhaushälfte. Mit einer Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten je freistehendem Einfamilienhaus und je Doppelhaushälfte in den Baugebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird der umgebenden Wohnungsdichte Rechnung getragen. Insbesondere auch zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens wird zudem festgesetzt, dass nur eine Wohneinheit je Einzelhaus einer Hausgruppe zulässig ist.

C3 Erschließung, Verkehrsflächen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine verkehrliche Untersuchung zur Abschätzung der verkehrlichen Folgen durch das neue Wohnquartier für den Bremer Norden erarbeitet (Verkehrs- und Regionalplanung GmbH; Verkehrliche Untersuchung "Grohner Grün"; November 2013). Mit der Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Wohngebietes an die Friedrich-Humbert-Straße sowie der benachbarten Knotenpunkte Friedrich-Humbert-Straße/Fritz-Tecklenborg-Straße/Schönebecker Straße und Friedrich-Humbert-Straße/Lesumstraße/Wilhelm-Boelsche-Straße geprüft. Für die Tauwerkstraße, Floerickestraße, Auf dem Hülsen, Lesumstraße und Fritz-Tecklenborg-Straße wurde der Prognoseverkehr ermittelt und der Stellplatzbedarf prognostiziert.

Im September 2013 erfolgte eine Bestandsaufnahme der verkehrsrelevanten baulichen und verkehrsrechtlichen Gegebenheiten im Nahbereich des geplanten Wohngebietes. Am 17.09.2013 wurden Verkehrszählungen (06:00 bis 19:00 Uhr) und die Verkehrsbeobachtungen zum ruhenden Verkehr (u.a. durch Parkplatzbelegungen) durchgeführt. Bei den Verkehrszählungen wurden auch FußgängerINNEN und RadfahrerINNEN er-

fasst und der Kfz-Verkehr nach Pkw, Motorrad, Lkw 2,8-3,5 t, Lkw 3,5-12 t, Lkw > 12 t, Lastzug und Bus unterschieden. Die Leistungsfähigkeit wurde nach dem "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" bewertet. Die Verkehrsprognose wurde für den Prognosezeitraum 2030 aufgestellt und mit einer allgemeinen Mobilitätssteigerung von 4,6 % angesetzt. Für den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet wurden 111 Wohneinheiten angenommen.

Dem Ergebnis der verkehrlichen Untersuchungen entsprechend wird das neue Wohngebiet für motorisierten Verkehr ausschließlich von Norden über die Friedrich-Humbert-Straße erschlossen, so dass kein Kfz-Verkehr über die Wohnstraßen (Tauwerkstraße, Grohner Reeperbahn) geführt werden soll. Ein Anschluss an die Friedrich-Humbert-Straße ist laut vorliegendem Verkehrsgutachten möglich, da diese ausreichend leistungsfähig ist. Zum Anschluss an die Friedrich-Humbert-Straße und ggf. für den Bau des Blockheizkraftwerks müssen eventuell Straßenbäume gefällt werden. Für diesen Fall sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine öffentliche Straße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, die den Anforderungen der Verkehrssicherheit für ein Wohngebiet für Familien mit Kindern entspricht. So soll die Erschließungsstraße als öffentlicher Raum mehr Funktionen als eine reine Erschließungsstraße übernehmen. Die Gliederung des Straßenraums mit Bäumen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2) trägt zu der Verkehrsberuhigung ebenso bei wie die Anlage einer ausreichenden Anzahl von Besucherstellplätzen, deren Lage in der Ausführungsplanung noch konkretisiert werden soll. Am östlichen Wendehammer anschließend ist zudem ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Zur Vernetzung des Plangebietes mit der Umgebung werden zwei weitere öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. So erfolgt eine Anbindung an die "Tauwerkstraße" und an die Straße "Grohner Reeperbahn". Am westlichen Ende wird entlang einer privaten Spielplatzfläche über die Festsetzung einer Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit eine weitere fußläufige Anbindung an die Versorgungsangebote der Friedrich-Humbert-Straße gesichert. Die hierzu notwendigen weiteren Wegeflächen außerhalb des Geltungsbereichs sollen dazu auf Grundlage eines vorgesehenen städtebaulichen Vertrags über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert werden. Für die Erschließung von Baugrundstücken in zweiter Reihe werden private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

C4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestalt des neuen Wohngebietes auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption getroffen.

Für das Baugebiet WA 1 und WA 4 wird bestimmt, dass abweichend von den Regelungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO), Carportanlagen mit mehr als 9 m Länge ohne Einhaltung eines Grenzabstandes errichtet werden dürfen. Diese Regelung ist erforderlich, um im Baugebiet WA 1 und WA 4 anstelle einer offenen Stellplatzanlage auch eine Carportanlage errichten zu können, die ansonsten Grenzabstände auslösen würde, die bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes an dieser Stelle nicht zur Verfügung stehen würden. Diese Regelung gilt jedoch nicht entlang der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes. Negative städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die benachbarten Baufelder Abstand zu der festgesetzten Carportanlage einhalten.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern sie Gebäude gemäß BremLBO sind, dürfen in ihrer Summe eine Grundfläche von 10 m² je Grundstück nicht überschreiten. Die Festsetzung dient der Begrenzung der Größe von Nebenanlagen. Über die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen hinaus sind die Stellplatzanlagen nach ortsgesetzlicher Maßgabe zu begrünen.

C5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das Plangebiet eine freiraumplanerische Konzeption (Grünordnungsplan) erarbeitet, deren Inhalte in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. So besteht zentral im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche, die auch die Funktion eines Quartiersplatzes für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übernehmen soll. Die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten zur zeitgerechten Umsetzung des Quartiersplatzes durch den Projektentwickler wird über einen begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Am westlichen Ende des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt, um die notwendigen Spielraumangebote für Kinder abzusichern. Der Spielplatz soll allen Kindern des Baugebietes zum Spielen dienen, auch wenn er als private Grünfläche festgesetzt ist. Mit dem Spielplatz wird auch der Verpflichtung zur Anlage von Kinderspielflächen nach Maßgaben des ersten Ortsgesetzes der Stadtgemeinde Bremen über Kinderspielflächen für Häuser mit mehr als vier Wohneinheiten entsprochen. Da der Spielplatz direkt an die Betriebsstätte der nördlich gelegenen Bäckerei angrenzt, wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass entlang der Grundstücksgrenze zum Bäckereibetrieb auf gesamter Länge ein 3 m hoher Sichtschutzaun zu errichten ist. Dieser ist durch eine Bepflanzung flächendeckend dauerhaft zu begrünen. Da der Zaun auf Grenze errichtet werden soll ist in der textlichen Festsetzung ergänzend geregelt, dass die Tiefe der Abstandsfläche für den Sichtschutzaun 0 H (H=Höhe) beträgt.

Entlang der Planstraße werden im öffentlichen Raum in regelmäßigen Abständen Bäume gepflanzt, die der Durchgrünung des Plangebiets dienen und in ihrer linearen Pflanzordnung eine Reminiszenz an die historische Ausdehnung und Nutzung als Reeperbahn darstellen. Die Baumpflanzungen werden an den beiden Enden der Planstraße in Richtung Spielplatz bzw. Grohner Reeperbahn fortgesetzt. An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung der Bäume ist jeweils eine Felsenbirne mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

An dem festgesetzten Anpflanzstandort an der Lesumstraße ist eine großkronige Eiche (*Quercus*) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Die Pflanzung stellt eine Ersatzpflanzung für eine Kastanie dar, die an dieser Stelle nicht mehr dauerhaft erhalten werden konnte. Bei der Anpflanzung der Eiche kann von dem festgesetzten Standort um 3 m abgewichen werden, um mehr Flexibilität für die Grundstücksgestaltung zu erhalten.

In den beiden Verkehrswendeanlagen können auch mehrere Bäume gepflanzt werden. Zur weiteren Begrünung und Gliederung des Straßenraums sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen mindestens sechs Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Als Baumart ist ebenfalls eine Felsenbirne zu pflanzen, so dass ein einheitliches Bild an Bepflanzungen im Stra-

ßenraum entsteht, dass insbesondere im Frühling bei der Baublüte zur Geltung kommt. Auf Grundlage des Bremer Stellplatzortsgesetzes erfolgen weitere Baumpflanzungen, die der Gliederung und der Begrünung der Stellplatzanlagen dienen.

Die Grünordnungsplanung sieht vor, dass die im Straßenraum festgesetzten Baumpflanzungen durch die Anpflanzung von Rotbuchenhecken auf privatem Grund in den Vorgartenzonen ergänzt werden. Hierdurch entstehen Vorgartenzonen mit gleichen Heckenstrukturen, die zu einem homogenen Ortsbild beitragen und den öffentlichen Straßenraum aufwerten. Die Hecken sind mit einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Ergänzend sind entlang öffentlicher Fuß- und Radwege auf ganzer Länge ebenfalls Rotbuchenhecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Diese Maßnahme dient ebenfalls der Durchgrünung des Plangebietes sowie der räumlichen Fassung der Fuß- und Radwege.

Die vorgenannten Grünordnungsmaßnahmen werden durch weitere gestalterische Vorgaben auf Grundlage der Bremischen Landesbauordnung ergänzt. Einfriedungen entlang der sonstigen privaten Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie privater Erschließungswege sind nur als Rotbuchenhecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m gartenseitig zulässig. Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden. Auf der Spielplatzfläche sind auch Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig, um hier eine Abgrenzung zu der angrenzenden Wohnbebauung zu ermöglichen. Des Weiteren sind offene Stellplatzanlagen sowie Carportanlagen der Reihenhäuser entlang öffentlicher Verkehrsflächen durch Rotbuchenhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m einzufrieden. Alle vorgenannten Höhenmaße für die Einfriedungen beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche und sollen über die festgesetzte Obergrenze auch die soziale Kontrolle und damit kriminalpräventive Funktion ermöglichen. Die Carportanlagen der Reihenhäuser sind aus gestalterischen Gründen gegenüber angrenzenden privaten Flächen zu begrünen. Ebenso sind aus Gründen der Ortsgestaltung von öffentlichen Flächen aus sichtbare Aufstellplätze von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren, sofern ein Sichtschutz nicht durch die Einfriedungen gegeben ist.

Im Plangebiet wird ein nach Bremer Baumschutzverordnung geschützter Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Sollte dieser abgängig sein, ist als Ersatzpflanzung ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung kann bis zu 3 m vom Ursprungsstandort abweichen, um mehr Flexibilität bei der Auswahl eines geeigneten Baumstandortes zu erhalten. Da im Plangebiet aufgrund der städtebaulichen Konzeption ein Obstbaum am Rande des Baufeldes WA 3 sowie ein Ahornbaum im Baufeld WA 5 nicht erhalten werden können, sind zusätzlich zu den weiteren Anpflanzungen als Ersatzpflanzungen sechs standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die beiden genannten Bäume fallen unter die Bremer Baumschutzverordnung. Die Ersatzpflanzungen dienen somit dem Ausgleich nach Baumschutzverordnung.

C6 Klimaschutz und Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung des all-

gemeinen Klimaschutzes entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet die Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung vorgesehen.

Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks geplant. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk" fest. Das eingeschossige Blockheizkraftwerk dient der Erzeugung von Nahwärme. Über ein privates unterirdisches Leitungssystem werden alle Häuser des Plangebietes angebunden und mit Nahwärme versorgt. Ein entsprechender Anschlusszwang wird im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart und privatrechtlich mit dem Verkauf der Grundstücke sichergestellt. Alle Grundstückseigentümer erwerben Anteile am Leitungsnetz. Der Betrieb des Blockheizkraftwerks wird über einen Contracting-Vertrag zur alternativen Energiebewirtschaftung sichergestellt. Der Contractor sorgt für eine fachgerechte Planung und Ausführung der Anlage und ist für deren Wartung und Instandhaltung verantwortlich. Mit dem Anschluss erreichen alle Häuser den KfW-55-Effizienzhausstandard.

Ergänzend zu dem oben genannten Konzept der Klimaschutzsiedlung setzt der Bebauungsplan fest, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen der Hauptgebäude so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Somit werden auch die baulichen Voraussetzungen zur Nutzung von solarer Energie geschaffen.

C7 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 Bremische Bauordnung)

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen. Mit ihnen sollen bestimmte Ordnungsprinzipien in dem neuen Wohngebiet hervorgehoben und der Charakter des Gebietes unterstrichen werden. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile, die Dachgestaltung, auf Einfriedungen und Baumpflanzungen sowie 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), grauem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 7023, 7026, 7030, 7038) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden. Der Hinweis auf die RAL-Farben dient lediglich der Verdeutlichung.

Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- oder Pultdächer zulässig. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf dabei je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Bei Doppelhäusern gilt dies je Doppelhaushälfte, bei Reihenhäusern je Reihenhäuser. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1 m entfernt bleiben. Dachaufbauten müssen vom Ortgang und von der Dachkante mindestens 1,5 m Abstand halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachüberstände sind auf max. 75 cm begrenzt. Zwerchgiebel sind abweichend von der zulässigen Traufhöhe bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Firstlänge zulässig, soweit sie unter der Firsthöhe einbinden.

C8 Entwässerung

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem mit Kanälen für das Schmutzwasser und für das Niederschlagswasser. Die für die Entsorgung notwendigen Kanalanlagen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt. Bei der Herstellung der öffentlichen Kanalanlagen werden die Ausbaustandards des Umweltbetriebs Bremen und von HanseWasser für öffentliche Kanalanlagen der Hansestadt Bremen eingehalten, dies wird vertraglich gesichert.

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers stehen zwei vorhandene Kanalvorfluter zur Verfügung. Beide vorhandenen Schmutzwasserkanalsysteme sind hydraulisch ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutzwasser aus der neuen Erschließung aufzunehmen.

Gemäß Abstimmung mit HanseWasser ist für die Regenwasserbeseitigung eine Einleitung mit je maximal 20 Liter/sec an zwei bestehenden Schächten in das vorhandene Regenwasserkanalsystem zu berücksichtigen. Für die hydraulische Bemessung aller Kanalanlagen gilt ein Bemessungsregen der Häufigkeit $n = 0,2$. Zudem ist die Überflutungssicherheit des Systems nach DIN EN 752 für eine Häufigkeit $n = 0,05$ sicherzustellen. In Anrechnung der versiegelten Fläche des Plangebietes ist eine Regenrückhaltung erforderlich, die unterirdisch über einen Stauraumkanal aus Beton vorerfolgt. Im Bereich der Übergabepunkte werden Drosselschachtbauwerke vorgesehen, so dass das anfallende Regenwasser ordnungsgemäß abgeleitet werden kann. Die Herstellung wird vertraglich gesichert.

Das auf den unbefestigten Flächen anfallende Regenwasser wird versickert. Dachflächen sowie befestigte Pflasterflächen der Grundstücke werden an die Kanalisation angeschlossen, da eine Versickerung von Regenwasser aufgrund von anstehenden Schluffen in bis zu rd. 1,5 m Tiefe nicht möglich ist.

C9 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen aus der Friedrich-Humbert-Straße sowie aus der Lesumstraße ein. Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist durch das Bremer Ingenieurbüro Peter Gerlach im August 2016 eine fachtechnische Stellungnahme mit schallimmissionstechnischen Untersuchungen erarbeitet worden. Im Ergebnis sind für den geplanten Geschosswohnungsbau im Baufeld WA 3 sowie das geplante Haus im Baufeld WA 7 passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

In der Untersuchung wurden alle Belastungen im Planbereich ohne die Abschirmwirkung der vorhandenen Gebäude (z.B. entlang der Friedrich-Humbert-Straße) ermittelt, da die bestehenden Gebäude nicht im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Plangebiet gesichert sind. Alternativ wurde die Belastung im Planbereich mit der Abschirm- und Reflexionswirkung der vorhandenen Fremdgebäude berechnet. Die so ermittelten Belastungen lagen im gesamten Planbereich immer 0-4 dB(A) unter den Belastungen bei freier Schallausbreitung. Daher stellt die für die Bewertung herangezogene Berechnung mit freier Schallausbreitung den ungünstigsten Fall für das Plangebiet dar.

Der schalltechnischen Untersuchung sind die Verkehrsmengen auf den beurteilungsrelevanten Straßen Friedrich-Humbert-Straße und Lesumstraße zugrunde gelegt worden. Die sehr geringen Verkehrsmengen auf der Tauwerkstraße von weniger als 100 Kfz/Tag haben keinen beurteilungsrelevanten Einfluss auf die Lärmbelastungen im Planbereich. Die Fritz-Tecklenborg-Straße ist zwar mit 1.065 Kfz je Tag mit 5 % Schwerverkehrsanteil angegeben, liegt jedoch ca. 30 m von den westlichsten Gebäuden im Planbereich entfernt und wird zudem durch die vorhandenen, mehrgeschossigen Gebäude des Betriebes "Kleine Wolke" und dem dort vorhandenen rd. 5 m hohen Erdwall fast vollständig zum Plangebiet abgeschirmt, so dass der Einfluss der Verkehrsbewegungen daraus im Plangebiet praktisch nicht relevant ist und somit vernachlässigt werden kann.

Gemäß den Verkehrsmengenangaben des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen und auf Basis der Angaben in der RLS 90 (entspricht den Angaben in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) wurden für die relevanten Straßen folgende Ansätze in den Berechnungen berücksichtigt:

- Friedrich-Humbert-Straße: Tag/Nacht 152/28 Kfz/h mit 7 % Schwerverkehr
- Lesumstraße: Tag/Nacht 22/4 Kfz/h mit 30 % Schwerverkehr

Die Friedrich-Humbert-Straße wurde mit 50 km/h Fahrgeschwindigkeit, die Lesumstraße mit 30 km/h entsprechend den derzeit vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzungen berücksichtigt. Ampelkreuzungen an den genannten Straßen sind in dem hier relevanten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, so dass kein Ampelzuschlag zu berücksichtigen ist. Die Bebauung entlang der Straßen ist als "offene Bauweise" einzustufen, so dass auch dafür kein Zuschlag angesetzt wurde.

Im Ergebnis der Verkehrslärmberechnung wurde ermittelt, dass für die wesentlichen Teile des Planbereiches - unabhängig von der Höhenlage der schützenswerten Nutzungen - eine mittlere Tagesbelastung von bis zu 55 dB(A) besteht. Lediglich im Bereich des WA 3 und WA 7 ergeben sich Tagesbelastungen von über 55 dB(A) bis zu 60 dB(A). Dementsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Wohnnutzungen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Nachts stellt sich die Situation so dar, dass die wesentlichen Flächen des Planbereiches mit einem geringen Lärmpegel von bis zu 45 dB(A) belastet sind. Höhere Belastungen bestehen auch hier für die geplanten Wohngebäude im WA 3 und WA 7. So ist in dem WA 7 nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von > 45 bis 50 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

In dem WA 3 ist nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von > 50 bis 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

In Bezug auf die Außenwohnbereiche ist für die wesentlichen Planbereiche eine Belastung von unter 55 dB(A) ermittelt worden. Lediglich im WA 3 und WA 7 ist, bedingt durch die Nähe zur Friedrich-Humbert-Straße bzw. zur Lesumstraße, am Tag mit einer mittleren Lärmbelastung von mehr als 55 dB(A) zu rechnen. Hier sollten die intensiv genutzten Außenbereiche an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, was gemäß der städtebaulichen Konzeption und festgesetzten offenen Bauweise möglich ist. Andernfalls sind die Außenbereiche durch aktive Maßnahmen entsprechend zu schützen. Der Bebauungsplan setzt hier fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 7 für hausnahe Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan hat im Einzelfall zu erfolgen, so dass hieraus ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können.

Mit der Festsetzung der oben genannten passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Aktive Schutzmaßnahmen sind daher nicht notwendig und wären aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes mit umgebender Wohnbebauung städtebaulich auch nicht verträglich.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden ebenfalls Schallimmissionen aus gewerblichen Nutzungen ermittelt. So befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes zwei Betriebe, deren Geräuschemissionen sich auf das Plangebiet auswirken können. Dabei handelt es sich um einen Handelsbetrieb in der Fritz-Tecklenborg-Straße sowie um eine Bäckerei in der Friedrich-Humbert-Straße 106a.

Der Handelsbetrieb besteht zu wesentlichen Teilen aus einem großen Verwaltungsgebäude entlang der Fritz-Tecklenborg-Straße westlich des Plangebietes und einer Lagerhalle südlich der Tauwerkstraße angrenzend an die Fritz-Tecklenborg-Straße. Östlich dieser Halle wird gelegentlich Ware verladen, ausschließlich in der Tageszeit von 6.00 - 20.00 Uhr. Werden die Geräuschemissionen aus dem Ladebetrieb und den zugehörigen Verkehrsbewegungen der Lkws auf die Tageszeit verteilt, so verbleibt nur eine geringe, mittlere Geräuschemission am Tag, auch unter Berücksichtigung eines Ruhezeitenzuschlages. Aus diesen mittleren Emissionen ergeben sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes Belastungen, die deutlich unterhalb der zulässigen Tagesbelastungen von 55 dB(A) liegen. Die Geräuschemissionen aus dem Handelsbetrieb sind für den Planbereich nicht beurteilungsrelevant, da die daraus zu erwartenden Belastungen weit unterhalb der zulässigen Tagesbelastungen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) liegen.

Die Geräuschemissionen der Bäckerei wurden eingehender untersucht, da dieser Betrieb auch in der Nachtzeit produziert. Im Rahmen der örtlichen Untersuchungen und der Abstimmungen mit dem Betreiber der Bäckerei wurde festgestellt, dass die derzeitige Nutzung der Bäckerei zu einer eindeutigen Überschreitung der zulässigen Nachtwerte gemäß TA-Lärm (40 dB(A), Spitzenpegel 60 B(A)) an den nächstgelegenen Wohngebäuden im Plangebiet führen. Aufgrund dieser Situation wurde das nächstgelegene Baufenster im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung des Bebauungsplanes weiter abgerückt. Zur Lärmreduzierung hat auch der Betreiber bereits Maßnahmen zur Minderung der Belastungen im Plangebiet umgesetzt. Diese umfassen eine Verlagerung der Warenauslieferung von der Gebäudeost- auf die Gebäudewestseite und Beladung der Lieferfahrzeuge innerhalb des geschlossenen Gebäudes. Es sind vom Betreiber der Bäckerei weitere Maßnahmen zum Schallschutz vorgesehen, mit denen an den nächstgelegenen Wohngebäuden im Plangebiet keine Überschreitung der zulässigen Immissionspegel (Mittelwert und Spitzenpegel) zu erwarten sind. Die weiteren Maßnahmen umfassen u.a. den Umbau der Kühlanlagen auf eine zentrale Bedarfsteuerung, die Umsetzung der bisher an der Gebäudesüdseite zum Plangebiet gelegenen Rückkühler auf die Gebäudewestseite sowie der Abbruch des Lagerschuppens an der südlichen Grundstücksgrenze mit Verlagerung der dort bisher abgestellten Materialien (Backbleche etc.) in das Hauptbetriebsgebäude. Werden die beschriebenen Maßnahmen durchgeführt, so besteht aus schallimmissionstechnischer Sicht keine gravierende Konfliktsituation zwischen der Bäckerei und der geplanten Wohnnutzung. Der Projektentwickler des Plangebietes hat sich bereit erklärt, über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag an der Finanzierung der Maßnahmen zur Erreichung eines aktuellen Stands der Technik mitzuwirken. Die zulässigen Immissionspegel an den Wohnnutzungen im Plangebiet werden dann nicht überschritten.

Dem Ausgleich der Belange des Bäckereibetriebs mit der angestrebten Wohnungsbebauung liegt dabei der Gedanke eines wechselseitigen Austauschverhältnisses zu Grunde, wodurch eine Lösung letztlich durch das Gebot der Rücksichtnahme im Planvollzug erfolgt. Das Baurecht ist im WA1 beschränkt durch das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO. Solange der Bäckereibetrieb erheblich emittiert, wä-

re eine Wohnbebauung so starken Immissionen ausgesetzt, dass ihre Zulässigkeit am Gebot der Rücksichtnahme scheitern würde. Sobald der Bäckereibetrieb seine Emissionen zurückfährt und dies ggf. durch Baulasten etc. gesichert wird, besteht der Konflikt nicht mehr und das Gebot der Rücksichtnahme steht der Zulässigkeit der Wohnbebauung im WA1 nicht mehr entgegen. Sobald dort zulässiger Wohnbau verwirklicht worden ist, hat der Bäckereibetrieb seinerseits Rücksicht auf die nun vorhandene Wohnnutzung zu nehmen. Eine Konfliktlösung über bedingte Festsetzungen ist auf Grund der größeren Offenheit der dargestellten Herangehensweise für zukünftige Entwicklungen nicht sinnvoll. Ggf. sind auch vertragliche Regelungen zu treffen.

Elektromagnetische Immissionen

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für die Errichtung eines Blockheizkraftwerks fest. Bei dem Betrieb ist darauf zu achten, dass die Belastung mit niederfrequenten magnetischen Feldern in Daueraufenthaltsbereichen, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, grundsätzlich minimiert und eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von $0,3 \mu\text{T}$ nicht überschritten werden soll (vgl. "Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben" der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz, 12.05.2016).

C10 Altlasten

Die Kleine Wolke Textilgesellschaft hat in 2006 den Abbruch der Produktionsanlagen auf ihrem Grundstück im Plangebiet beantragt. Diese Abbruchgenehmigung wurde mit Auflagen erteilt. Insbesondere wurde gefordert, dass der Abbruch durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz begleitet wird, um ggf. noch vorhandene Verunreinigungen im Boden und Untergrund zu erkennen und zu sanieren. Das Büro Krauss & Partner wurde seitens des Eigentümers beauftragt, den Abbruch zu begleiten. Dabei wurden einige Verunreinigungen des Bodens und des Untergrundes entdeckt und ausweislich des Abschlussgutachtens von Krauss & Partner auch saniert.

Aufgrund einer Änderung der Bewertungsmaßstäbe (Pfad Boden-Mensch) für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und hier insbesondere für Benzo(a)pyren (BaP) als Leitsubstanz gelten ab dem 14.12.2016 im Land Bremen neue Prüfwerte. Für Kinderspielflächen gilt nun $0,5 \text{ mg/kg BaP}$ und für Wohngebiete der Prüfwert $1,0 \text{ BaP mg/kg}$.

Eine Überprüfung der Analysenwerte aus dem Jahren 2006 und 2007 hat gezeigt, dass diese häufig die neuen Prüfwerte für Kinderspielflächen bzw. Wohnen überschreiten. Daraufhin wurde eine erneute Untersuchung des Bebauungsplangebiets veranlasst ("PAK-Untersuchung - TAU Wohnbebauung Tauwerksquartier - Bebauungsplan 1243 in Bremen Vegesack", Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, März 2017), die insbesondere die Belastungssituation noch einmal genauer ermitteln und eine Neubewertung vornehmen sollte.

Der Gutachter kommt, unter Berücksichtigung der Resorptionsverfügbarkeit der PAK's zu dem Schluss, dass auf sechs Teilflächen des Bebauungsplangebiets die relevanten neuen Prüfwerte für Ben-zo(a)pyren überschritten sind. Auf eine Kennzeichnung und Festsetzung der betroffenen Teilflächen kann aber verzichtet werden, da die Sanierung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet künstliche Auffüllungen vorhanden sind, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Schlacke) enthalten können. Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein kleinräumiger Bodenkontaminationen in tieferen

Auffüllungshorizonten nicht völlig ausgeschlossen werden. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieser gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen“ der LAGA bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.

C11 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben. Auch andere Hinweise legen eine solche Vermutung nicht nahe. Nach den bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht immer auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde 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 /362-12232 oder 362-12281 zu benachrichtigen.

Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreichen des Kampfmittelräumdienstes unter vorgenannten Telefonnummern ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen.

C12 Archäologische Bodenfundstellen

Im Plangebiet ist ein Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen möglich. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

C13 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt – zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die oben genannten Belange sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzu beziehen. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 1243 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben o.g. relevanten Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und abgewogen worden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufgestellt wird, findet keine Anwendung der Eingriffsregelung zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil Grohn und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung und im Westen von einem Lärmschutzwall mit einem dahinterliegenden Gewerbebetrieb umgeben, so dass es aufgrund dieser umgebenden Bebauung nur sehr geringe Funktionen für das Landschaftsbild hat. Eine Erholungsfunktion hat das Gebiet nicht, zumal es bislang, abgesehen von einer temporären Zwischennutzung, auch nicht öffentlich zugänglich ist. Im Gebiet wurde eine vollständige Bodensanierung

durchgeführt. Es ist jetzt durch Rasenflächen geprägt, so dass das Gebiet nur sehr geringe Funktionen für Natur und Landschaft hat. Auswirkungen auf das Lokalklima durch die Entwicklung eines Wohngebietes sind in einem nur unerheblichen Umfang zu erwarten.

Geologisch befinden sich das Plangebiet auf der hohen Geest von Bremen. Der natürliche Aufbau stellt sich – durch die beschriebenen Schichten der Bohrungen - wie folgt dar:

Unter einem ca. 1,5 m bis 2 m mächtigen sandigen Podsolboden (davon oberste Lage = „Mutterboden“, darunter Fein- bis Mittelsande) lagern in unterschiedlicher Mächtigkeit und Schichtung Schluffe und Tone, die dem saalenzeitlichen Geschiebelehmkomplex zugerechnet werden. Darunter folgen Mittel- bis Feinsande, die den oberen Grundwasserleiter darstellen.

Unter diesen Sanden folgen ab ca. -5 mNN mächtige Feinsande, Schluffe und Tone der Lauenburger Schichten. Die marinen tonig-schluffigen Serien des Tertiärs treten ab -50 mNN auf.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1980/2015) ergaben Grundwasserstände um etwa 0,5 mNN (entsprechend um 20,5 m unter Gelände); Höchststände sind bei 1 mNN (entsprechend um 20 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Südwesten.

Gesetzlich geschützte Biotop sowie auch Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht. Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht im Plangebiet versickert, wird über eine unterirdische Regenrückhaltung in Stauraumkanälen gesammelt und gedrosselt in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

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. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bis zum Jahr 2007 gewerblich genutzt wurde und im Rahmen einer umfassenden Bodensanierung belastete Böden durch Auskoffnung und Auffüllung unbedenklicher Böden saniert wurde (vgl. Kap. C 10 "Altlasten"). Insofern ist es gegenüber der vorherigen Nutzung zu einer Bodenaufwertung gekommen.

Im Plangebiet bestehen künstliche Auffüllungen, so dass der Boden auch vereinzelt schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Schlacke) enthalten kann. Innerhalb von sechs Teilflächen wurden die relevanten Prüfwerte für Ben-zo(a)pyren überschritten. Vor diesem Hintergrund wurde über einen städtebaulichen Vertrag mit der Projektentwicklerin eine Sanierung des Bodens vereinbart. Damit können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

In dem rd. 3,2 h großen Plangebiet besteht nur ein geringer Baumbestand von fünf Bäumen und einer kleinen Gehölzgruppe, die sich aus jüngeren Buchen und Birken zusammensetzt. (Die Bäume sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Angabe der Baumart und der Stammumfänge dargestellt). Der Baumbestand ist an den Rändern zu verorten und kann daher in Teilen erhalten werden. Ein Altbaum wird zur Erhaltung festgesetzt. Mit der Anpflanzung von mindestens 45 Laubbäumen im Plangebiet sowie von Buchenhecken erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes, die auch der Fauna zugutekommt.

In Bezug auf den Artenschutz erfolgte am 07.02.2017 durch das Büro Ökologis GmbH

eine einmalige faunistischen Intensivkontrolle. Dabei wurde festgestellt, dass das gesamte Gelände einschließlich der noch bestehenden Einzelgehölze bzw. Bäume keine erkennbare Bedeutung als Lebensraum für Quartierfledermäuse, höhlenbrütende Vögel oder andere Tierarten, die gemäß BNatSchG einen strengen Schutz genießen oder eine europäische Relevanz haben (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie), hat. An den zu beseitigenden Bäumen/Gehölzen ist in der Vogelbrutsaison, d.h. in der Zeit ab Anfang April bis ca. August in Einzelfällen dennoch mit Brutstätten einiger weiter verbreiteter Garten- bzw. Heckenvögel zu rechnen, die zwar nicht auf der Roten Liste stehen, aber gemäß BNatSchG besonders geschützt sind. Bei Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen, die im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. vorgenommen werden, kann sich insofern ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß BNatSchG § 44 ergeben. Derartige Maßnahmen unterliegen ferner dem sogenannten Sommerfällverbot gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG. Sofern das Sommerfällverbot (§ 39 Absatz 5 BNatSchG) und das Zugriffsverbot (§ 44 BNatSchG) in Bezug auf Lebensstätten, die während der Fortpflanzungsperioden als unantastbar gelten, eingehalten werden, kann dem Bauvorhaben aus faunistischer Sicht eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit bescheinigt werden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erfolgen in geringem Maß durch Schallimmissionen (vgl. Kap. C 9 "Immissionsschutz"). Mit der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen können im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Im Hinblick auf das Nebeneinander von Blockheizkraftwerk und Wohnbebauung stellt der städtebauliche Vertrag, ggf. auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, eine Verträglichkeit sicher.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde für das neue Wohngebiet ein eigenständiges Konzept zur Energie- und Wärmeversorgung entwickelt, dessen Umsetzung vertraglich und grundbuchlich gesichert wird. So gibt es ein Blockheizkraftwerk, an das alle neuen Häuser des Plangebietes über ein gemeinsames Nahwärmenetz angebunden werden. Durch diese Maßnahmen erreichen alle Häuser den Kfw 55-Energieeffizienzhausstandard. Das geplante Neubaugebiet ist somit als Klimaschutzsiedlung zu bezeichnen. Über einen Contracting-Vertrag wird die alternative Energiebewirtschaftung sichergestellt. Der Contractor ist zuständig für den BHKW-Betrieb, das Leitungsnetz geht in das gemeinsame Eigentum aller neuen Bewohnerinnen und Bewohner über. Die Statik der Gebäudedächer ist zudem so auszuführen, dass jedes Hauptgebäude auch Anlagen zur Nutzung solarer Energien aufnehmen kann.

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht in relevantem Umfang betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

(a) Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes 1243 ansonsten keine unmittelbaren Kosten. Diese Kosten werden vom Projektent-

wickler getragen. Mit Überlassung der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen geht die Baulast auf die Stadt über und erzeugt Unterhaltungskosten. Art und Maß sind mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

(b) Genderprüfung

Die Errichtung des Neubaugebietes richtet sich in seiner typologischen Mischung gleichermaßen an Frauen und Männer. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes begünstigt die Bildung von Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen,

.....
Amtsleiter

Für Entwurf und Aufstellung:
BPW baumgart+partner

Bremen,

.....
Büroinhaber

Anlage: Städtebauliche Konzeption (informativ)

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes 1243: Städtebauliche Konzeption (informativ)



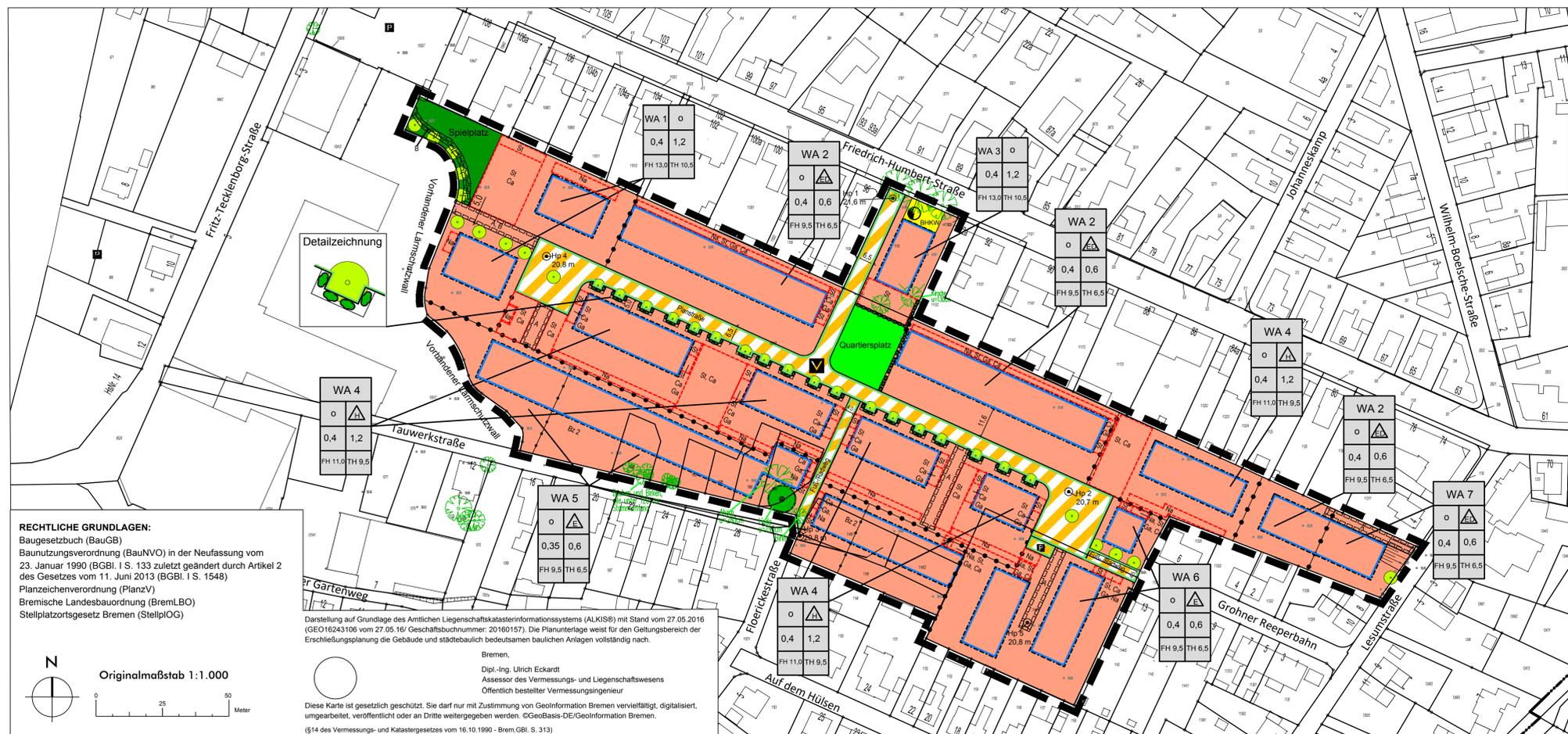
Verfasser: Philip Romeiser Architekten (Bremen, Februar 2017)

Bebauungsplan 1243

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack
zwischen

- Fritz-Tecklenborg-Straße
- Friedrich-Humbert-Straße
- Lesumstraße
- Grohner Reeperbahn
- Auf dem Hülsen
- Tauwerkstraße

Bearbeitungsstand: 31.03.2017



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit laufender Nummer

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- TH 6,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
- FH 9,5 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

- Quartiersplatz Öffentliche Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Quartiersplatz
- Spielplatz Private Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Spielplatz
- FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität und Nahwärme, BHKW (Blockheizkraftwerk) mit max. einem Geschoss

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Erhaltung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen
- Anpflanzung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen
- Fläche zur Anpflanzung von Hecken, nach Abgang zu ersetzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Na, St, Ca, Ga Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na), Stellplätze (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga)
- A Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und zuständigen Leitungsträger
- B Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Bz 2 Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen
- Höhenpunkt mit (laufender Nummer) mit Höhenangaben in Metern über Normalnull
- Vermaßung in Metern
- Abgängiger Baum bei Gebäudeerstellung mit Angabe der Baumart und des Stammumfangs
- Baumbestand mit Angabe der Baumart

Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelle des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung "Planstraße". Für bauliche Anlagen, die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 und hier innerhalb des mit Bz 2 gekennzeichneten Bereichs liegen, ist der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die Oberfläche der Fahrbahnmittelle des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Tauwerkstraße". Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche "Planstraße" wird durch eine lineare Interpolation der jeweils benachbarten und in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkte festgesetzt. Diese beziehen sich auf die Straßenoberkanten. Eine Abweichung von den Höhenpunkten um bis zu 0,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies aus Gründen der technischen Erschließung technisch notwendig ist.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht mehr als 1,0 m überschreiten und unter einem Winkel von 45° von der Traufkante zurückbleiben.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude im Sinne der BremLBO handelt und sie oberirdisch errichtet werden, in der Summe ihrer Grundflächen auf 10 m² je Grundstück zu beschränken.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
- Schallschutz**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 7 ist tagsüber infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von > 55 bis 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist bei Wohnnutzungen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 7 ist nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von > 45 bis 50 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist nachts infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von > 50 bis 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 7 ist für haushaltsnahe Freireiche (bspw. Terrassen, Balkone) durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 6.1-6.4 hat im Einzelfall zu erfolgen.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einzelhaus 460 m² und je Doppelhaushälfte 300 m². In den Baugebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In den Baugebieten, in denen nur Hausgruppen zulässig sind, ist je Einzelhaus der Hausgruppe nur eine Wohneinheit zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen ist je ein Laubbaum (*Amelanchier*, *Felsenbirne*) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. An dem festgesetzten Anpflanzstandort an der Lesumstraße ist eine großkronige Eiche (*Quercus*) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Bei der Anpflanzung der Eiche kann von dem festgesetzten Standort um 3 m abgewichen werden. In Verkehrswendeanlagen können auch mehrere Bäume gepflanzt werden. Der Standort der Baumpflanzungen mittig der Wendeanlagen kann geringfügig den verkehrsspezifischen Anforderungen angepasst werden.
- Innhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen mindestens sechs Laubbäume (*Amelanchier*, *Felsenbirne*) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- Innhalb der Fläche zur Anpflanzung von Hecken sind auf ganzer Länge eine private Heckenpflanzung (*Fagus sylvatica*, *Rotbuchenhecke*) in einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Höhe der Hecke darf 1,5 m nicht überschreiten. Entlang öffentlicher Fuß- und Radwege ist auf ganzer Länge eine private Heckenpflanzung (*Fagus sylvatica*, *Rotbuchenhecke*) in einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- Bei Abgang eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes ist als Ersatzpflanzung ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung kann bis zu 4 m vom Ursprungsstandort abweichen.
- Im Plangebiet sind als Ersatzpflanzungen sechs standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 1094/7 und 1097 (Friedrich-Humbert-Straße 108 und 106a) ist auf privatem Grund des Spielplatzes und der östlich angrenzenden Stellplatzfläche auf gesamter Länge ein 3 m hoher Sichtschutzaun zu errichten. Die Tiefe der Abstandsfläche für den Sichtschutzaun beträgt 0 H (H=Höhe). Der Sichtschutzaun ist durch eine Bepflanzung flächendeckend dauerhaft zu begrünen.
- Abweichend von § 6 Abs. 7 BremLBO dürfen Carports innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 4, wenn sie besonders festgesetzt sind, an der Grundstücksgrenze mit mehr als 9,0 m Gesamtlänge errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht entlang der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes.
- Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung**
- 11.1 Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rottem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), grauem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 7023, 7026, 7030, 7038) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden.

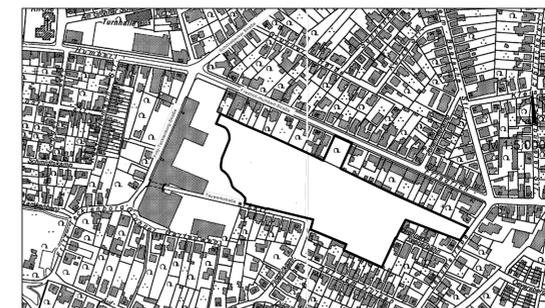
- In dem gesamten Plangebiet sind Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Matt engoblierte Dacheindeckungen sind zulässig. Die Dacheindeckungen von Sattel-, Walm- oder Zeltdächern sind in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthraziter Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden.
- Im Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- oder Puttdächer auszuführen. Die Traufhöhe beschreibt bei Flachdächern die zulässige Gebäudeoberkante. Diese kann durch Staffelgeschosse nach landesrechtlicher Definition bis zur Obergrenze der festgesetzten Firstlinie überschritten werden. Die Traufhöhe wird bestimmt als der Schnittpunkt zwischen Außenwandoberfläche und Dachhaut.
- Die Gesamtlänge von Dachgauben darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Bei Doppelhaushälften, bei Reihenhäusern je Reihenhäuser. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1 m entfernt bleiben. Dachaufbauten müssen vom Ortsgang und von der Dachkante mindestens 1,5 m Abstand halten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachüberstände sind auf max. 75 cm begrenzt. Zwerchgiebel sind abweichend von der zulässigen Traufhöhe bis zu einer Breite von 1/3 der jeweiligen Firstlänge zulässig, soweit sie unter der Firsthöhe einbinden.
- Entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung "Planstraße" sind auf privater Grundstücksfläche Einfriedungen nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Hecken zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Einfriedungen entlang der Wendehäuser. Private Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie privater Erschließungswege sind im Übrigen nur als standortgerechte, heimische Laubhecken (*Fagus sylvatica*; *Rotbuchenhecke*) bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungswege. Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden. Auf festgesetzten privaten Grünflächen sind auch Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
- Offene Stellplätze- und Carportanlagen sowie Garagen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen durch standortgerechte, heimische Laubhecken (*Fagus sylvatica*; *Rotbuchenhecke*) bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m einzufrieden. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche. Carportanlagen sind gegenüber angrenzenden privaten Flächen zu begrünen.
- Von öffentlichen Flächen aus Sichtbare Aufstellplätze von Müllbehältern sind in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren, sofern ein Sichtbereich nicht durch die Einfriedungen gegeben ist.

Hinweise

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. - 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

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 Verfabungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst - zu benachrichtigen.

Im Plangebiet ist ein Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen möglich. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.



Übersichtsplan

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den
Amtsleiter

Der Plan hat in der Fassung vom 14.11.2016 im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.12.2016 bis 13.01.2017 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

Planung: Donaubauer
Verfahren: Böger
Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)
14.11.2016 (6.A./T08)
31.03.2017 (Ä.n.ö.A.)

Bebauungsplan