

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

Vorlage Nr.: **19/557 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)**

Bebauungsplan 1569

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Verbrauchermarkt an der Meinert-Löffler-Straße**
- **Meinert-Löffler-Straße**
- **Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn**
- **Teich an der Friedrich-Schröder-Straße**

(Bearbeitungsstand: 17.12.2018)

- Planaufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet liegt am Bahnhof Bremen-Aumund zwischen den Gleisanlagen und einem EDEKA-Markt. Es ist fast vollständig versiegelt und überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden des ehemaligen Schlachthofes bebaut. Die Betreibergesellschaft des Schlachthofs wurde mittlerweile aufgelöst. Bis zum 31.12.2018 werden die Gebäude noch durch einen Viehhändler genutzt. Die westlich davon liegende Lagerhalle steht bereits leer. Ein kleiner Teil des Plangebietes, das Grundstück am Teich nördlich der Wendeanlage, befindet sich noch im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und soll durch die Investorin erworben werden.

Die Investorin, Projektgrund GmbH aus Bremen-Vegesack, plant die Umnutzung dieser zu erwartenden Gewerbebrache zu einer Seniorenwohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung und Pflege-WGs sowie gemischt genutzten Gebäuden mit öffentlich geförderten Wohnungen, kleineren Geschäften und Dienstleistungen.

Das Vorhaben kann nicht aus dem bestehenden Planungsrecht entwickelt werden.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Planinhalt wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1569 ist eine frühzeitige Beteiligung von Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 27. November 2018 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Einwohnerversammlung wurden Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet sowie Bedenken und Anregungen entgegengenommen. Die Hinweise führten nicht zu einer Planänderung.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung vom 27.11.2018 ist als Anlage beigefügt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 1569 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

5. Erschließungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin soll zum Ausbau der Erschließungsanlage ein Erschließungsvertrag geschlossen werden. In diesem werden neben der verkehrlichen Erschließung auch die technische Ver- und Entsorgung im Plangebiet und sämtliche Herstellungskosten und Aufwendungen für die grünordnerischen Maßnahmen gemäß städtebaulicher Konzeption (Anlage der Begründung) geregelt.

Zudem ist im Rahmen einer Sanierungsvereinbarung die Absicherung der Durchführung der Bodenschutzmaßnahmen mit der Vorhabenträgerin erfolgt.

6. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.4 ha und befindet sich im Siedlungszusammenhang. Es liegt direkt am Bahnhof Bremen-Aumund. Vor dem Hintergrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

7. Umweltbelange

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D) der Begründung wird verwiesen.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Investorin 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 1569 keine unmittelbaren Kosten. Die vorgesehene Umwidmung der P+R-Anlage führt zu einer Baulastträgerschaft des Amtes für Straßen und Verkehr. Die hierfür erforderlichen Konditionen sind im Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Gender-Prüfung

Die Errichtung des Neubaugebietes richtet sich in seiner typologischen Mischung gleichermaßen an alle Geschlechter. 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.

Energetische Aspekte

Die städtebauliche Konzeption des Plangebietes ermöglicht die Nutzung von Solarenergie für die geplante Bebauung. Die Investorin beabsichtigt die Gebäude mit Strom und Nahwärme aus einem Blockheizkraftwerk (BHKW) zu versorgen.

Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Mit der Realisierung eines urbanen Gebietes auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche an einem Bahnhofstempel erfolgt eine Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und somit eine Erhöhung der sozialen Kontrolle. Der Bebauungsentwurf wird im Rahmen der anstehenden Trägerbeteiligung auch unter den Aspekten der städtebaulichen Kriminalprävention abgestimmt.

Barrierefreiheit

Die geplante verkehrliche Erschließung des Plangebietes ermöglicht eine barrierefreie Erschließung der Gebäude.

D) Abstimmungen

Die Planungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage sowie zweier gemischt genutzter Gebäude sind dem Beirat Vegesack in seiner Sitzung am 14. Juni 2018 sowie in der Sitzung am 18.10.2018 vorgestellt worden.

In der ersten Sitzung begrüßt der Beirat Vegesack grundsätzlich die vorgestellte Planung. Er weist in diesem Zusammenhang auf seinen Grundsatzbeschluss hin, dass bei zugunsten von Wohnungsbau wegfallende Gewerbeflächen adäquat im Bremer Norden zu ersetzen sind.

In der zweiten Sitzung stimmt der Beirat Vegesack der vorgestellten Planung zu. Darüber hinaus hat der Beirat das Ortsamt gebeten, zeitnah eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Der Beirat Vegesack wird zeitgleich zur öffentlichen Auslegung im Rahmen der Trägeranhörung erneut beteiligt.

Dem Ortsamt Vegesack wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 1569 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack an der Meinert-Löffler-Straße zwischen dem Verbrauchermarkt an der Meinert-Löffler-Straße, den Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn am Bahnhof Aumund sowie dem Teich an der Friedrich-Schröder-Straße nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 1569 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack an der Meinert-Löffler-Straße zwischen dem Verbrauchermarkt an der Meinert-Löffler-Straße, den Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn am Bahnhof Aumund sowie dem Teich an der Friedrich-Schröder-Straße (Bearbeitungsstand 17.12.2018) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 1569 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack an der Meinert-Löffler-Straße zwischen dem Verbrauchermarkt an der Meinert-Löffler-Straße, den Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn am Bahnhof Aumund sowie dem Teich an der Friedrich-Schröder-Straße (Bearbeitungsstand 17.12.2018) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplans 1569 (Bearbeitungsstand: 17.12.2018)
- Begründung zum Bebauungsplan 1569 (Bearbeitungsstand: 17.12.2018)
- Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 27. November 2018

Begründung zum Bebauungsplan 1569 (Bearbeitungsstand 17. Dezember 2018)

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack an der Meinert-Löffler-Straße zwischen

- dem Verbrauchermarkt an der Meinert-Löffler-Straße,
- den Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn am Bahnhof Aumund sowie
- dem Teich an der Friedrich-Schröder-Straße

A Plangebiet

A1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das knapp 1,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Vegesack, Ortsteil Aumund-Hammersbeck. Es grenzt im Süden an die Gleisstrecke der Farge-Vegesacker Eisenbahn (FVE) mit dem Bahnhof Aumund an. Nördlich wird das Plangebiet durch einen Verbrauchermarkt (EDEKA) an der Meinert-Löffler-Straße, im Osten durch eben diese begrenzt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein von Bäumen umgebener, öffentlich nicht zugänglicher Teich.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung bestimmt.

Der Planbereich setzt sich aus den Grundstücken Meinert-Löffler-Str. 4-6 und 8 zusammen und schließt gleichzeitig die entlang der Bahnlinie verlaufende Stichstraße mit den Park+Ride-Parkplätzen (im Folgenden „P+R Straße“ genannt) ein. Diese wird im weiteren Verlauf Richtung Westen als Fuß- und Radweg weitergeführt.

Zuletzt wurde der östliche Bereich des Plangebietes an der Meinert-Löffler-Straße mit seinem Gebäudebestand als "Schlachthof Bremen-Nord" genutzt. Die Betreibergesellschaft des Schlachthofs wurde mittlerweile aufgelöst. Bis zum 31.12.2018 werden die Gebäude noch durch einen Viehhändler genutzt. Der westlich gelegene Bereich des Plangebiets wird im Bestand über das EDEKA-Gelände erschlossen. Die dort befindliche Lagerhalle steht ebenfalls leer.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und etwa zur Hälfte mit ein- bis zweigeschossigen Betriebsgebäuden des ehemaligen Schlachthofes und einer Lagerhalle bebaut. Im Osten an der Meinert-Löffler-Straße befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude.

Die Umgebung des Plangebietes besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Nördlich liegen einzelne Gewerbebetriebe. Zwei Vollsortimenter und zwei Discounter befinden sich in einer Entfernung von bis zu 600 m zum Plangebiet. Das Zentrum von Bremen-Vegesack ist rund zwei km entfernt.

Über den unmittelbar angrenzenden S-Bahnhof Bremen-Aumund und die Bushaltestelle Wilhelm-Zöllig-Straße, an der zwei Tagesbuslinien und eine Nachtlinie verkehren, ist das Gebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

A2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet überwiegend eine gewerbliche Baufläche dar. Der südliche Streifen des Plangebietes ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Im Westen wird eine kleine Fläche als Grünfläche dargestellt. Südlich des Plangebietes, jenseits der Bahnlinie, grenzen gemischte Bauflächen an.

Mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes ist der Bebauungsplan 1569 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt (s.u.), wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB) angepasst.

Das Gebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans 374 aus dem Jahr 1989. Dieser setzt für das gesamte Gebiet ein Gewerbegebiet mit unterschiedlichen baulichen Dichten (GFZ zwischen 1,0 und 1,6) fest. Durch den neuen Bebauungsplan wird der entsprechende Bereich des vorhandenen Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das Monitoring Bremen aus dem Jahr 2016 belegt, dass der Ortsteil Aumund-Hammersbeck sowie die benachbarten Ortsteile Schönebeck, Fähr-Lobbendorf und Vegesack einen hohen Anteil an Senioren über 65 Jahre aufweisen. Das Durchschnittsalter ist entsprechend hoch. Der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten liegt im gesamten Stadtteil Vegesack bei rund 78%. Es ist daher insbesondere in diesen Stadtteilen von einem hohen Bedarf an Wohnungen und Pflegeplätzen für Senioren auszugehen.

Gleichzeitig ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Umfeld des Plangebietes (in den Ortsteilen Aumund-Hammersbeck und Schönebeck) hoch, der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entsprechend gering. Im Hinblick auf eine stärkere Durchmischung von Quartieren mit unterschiedlichen Wohnangeboten für verschiedene Haushaltstypen wird hier grundsätzlich ein Bedarf an kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau deutlich.

Der gesamte Bereich um den Bahnhofpunkt weist mit den vorhandenen Verbrauchermärkten an der Meinert-Löffler-Straße, der Georg-Gleistein-Straße und der Hammersbecker Straße Ansätze eines Nahversorgungszentrums auf. Ergänzende kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote unmittelbar am Bahnhofpunkt können dazu beitragen sowohl die Nahversorgung zu stärken als auch den öffentlichen Raum entlang der zentralen Nord-Süd-Achse Meinert-Löffler-Straße / Georg-Gleistein-Straße aufzuwerten und zu beleben und damit den Bahnhofpunkt attraktiver zu gestalten.

Durch die Aufgabe des Schlachthofs fällt die gewerblich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs, in sehr gut angebundener und infrastrukturell ausgestatteter Lage brach. Um diesen absehbaren städtebaulichen Missstand frühzeitig zu beheben, soll dort dem Wohnraumbedarf, insbesondere an Seniorenwohnungen und kleinen Wohnungen für unterschiedliche Haushaltstypen, Rechnung getragen werden. Darüber hinaus können die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten um kleine Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen bedarfsgerecht ergänzt werden.

Die Investorin Projektgrund GmbH aus Vegesack beabsichtigt, eine Nachfolgenutzung für das Schlachthofareal zu entwickeln. Die Planung sieht auf dem westlichen Teil des Grundstücks den Neubau einer Senioren-Wohnanlage mit ca. 60 Service-Appartements, zwei Pflege-Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Zimmern sowie einer Tagespflegeeinrichtung vor. Auf dem östlichen Grundstücksteil an der Meinert-Löffler-Straße wird eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistungen, Arztpraxen und erdgeschossigem kleinteiligem Einzelhandel angestrebt. Um die genannten Nutzungen in dieser städtebaulich besonderen Lage am Bahnhofpunkt in angemessener Dichte und durch bedarfsgerechte Nutzungsmischung zu ermöglichen, soll das Baugebiet als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden.

Im Rahmen der über einen städtebaulichen Vertrag mit der Investorin zu sichernden sozialen Wohnraumförderung werden mindestens 25 v.H. der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entstehenden Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln erstellt. Diese geförderten Wohnungen sollen als Mietgeschosswohnungsbau errichtet werden und entstehen im östlichen Bereich des Plangebietes an der Meinert-Löffler-Straße.

Eine weitere Zielsetzung ist die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraße der P+R-Anlage als Erschließung der Seniorenwohnanlage. In diesem Zusammenhang soll die Fußwegeverbindung durch Verbreiterung des Gehweges auf der Nordseite der P+R Straße verbessert werden.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Wohnungsbaukonzeption des Bremer Senats sieht vor, die Innenentwicklung zu unterstützen und brachgefallene oder untergenutzte Flächen nach Möglichkeit für eine Revitalisierung zu nutzen. Gleichzeitig entspricht die Planung in der wohnbaulichen Entwicklung entlang der ÖPNV-Infrastruktur einem Ziel der ressortseitigen räumlichen Entwicklungsperspektiven für den Bremer Norden. Das Plangebiet ermöglicht eine Nachnutzung, da eine gewerbliche Nutzung nicht mehr benötigt wird. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bremen-Nord soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der Bebauungsplan 1569 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a 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 einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist 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 deutlich unter 20.000 m² 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.

Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

C Planinhalt

C1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt, das in zwei Teilbereiche (MU 1 und MU 2) gegliedert wird. Das MU 1 wird aufgrund unterschiedlicher Nutzungsmaße weiter untergliedert in MU 1a) und MU 1b). Die Urbanen Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Damit soll die Nutzungsvielfalt an der Meinert-Löffler-Straße bzw. am Bahnhof Aumund weiterentwickelt und neue Wohnangebote ermöglicht werden.

Es wird eine beschränkte Zulässigkeit von in urbanen Gebieten nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetrieben festgesetzt. Diese Beschränkung wird dadurch bewirkt, dass die Festsetzung 3.1 Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der Ziffer 3.3 allgemein ausschließt, diese Betriebe jedoch bei einer Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m² ausnahmsweise zulässt. Die Zulässigkeit einer solchen Festsetzung ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 Abs. 3 und Abs. 9 BauNVO. Die Voraussetzung, dass besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, ist hier gegeben.

Der Plangebietsbereich an der Meinert-Löffler-Straße wird als MU 1 festgesetzt. Mit der Nutzung der Erdgeschosszone durch kleinere Einzelhandelsbetriebe (siehe unten) oder

Dienstleistungsangebote, die im Urbanen Gebiet gemäß § 6a Absatz 2 BauNVO zulässig sind, soll der Bereich um den Bahnhofstempel zu einem attraktiven und belebten Quartiersbereich weiterentwickelt werden. Der rückwärtige Bereich wird als MU 2 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe werden dort ausgeschlossen, um den kleinteiligen Einzelhandel an der Meinert-Löffler-Straße zu konzentrieren.

Die gesetzlich geforderten besonderen städtebaulichen Gründe zur Rechtfertigung der Einzelhandelsbeschränkung sind hier im Weiteren darin gegeben, um die Entwicklung des Einzelhandels im MU 1 entsprechend dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen zu steuern. Daher werden Einzelhandelsbetriebe, die nach der „Bremer Sortimentsliste“ nahversorgungs- und zentrenrelevante Hauptsortimente führen (u.a. Blumen, Zooartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel, Reformwaren, Schreib- und Papierwaren sowie Zeitungen und Zeitschriften), ausgeschlossen. Ziel ist es, den zentralen Versorgungsbereich, das Zentrum Vegesack rund um die Gerhard-Rohlf's-Straße, zu sichern und zu entwickeln. Von größeren zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieben im Plangebiet können hingegen negative städtebauliche Auswirkungen bezogen auf das Stadtteilzentrum Vegesack ausgehen (vgl. textliche Festsetzung 3.3).

Der in der Nachbarschaft des Plangebietes liegende EDEKA-Markt an der Meinert-Löffler-Straße, die Aldi- und Lidl-Märkte an der Hammersbecker Straße sowie der REWE-Markt an der Georg-Gleistein-Straße bieten bereits ein breites wohnortnahes Angebot, so dass die Nahversorgung als gesichert angesehen werden kann. Weitere größere nahversorgungsrelevante Märkte sollen daher ausgeschlossen werden.

Nur wenn die Einzelhandelsbetriebe mit ihrer Verkaufsfläche unter 200 m² bleiben, sind sie ausnahmsweise zulässig. Damit sollen kleine, für eine gemischte Nutzung typische Einzelhandelsbetriebe mit Warenangeboten für den örtlichen Bedarf in fußläufiger Nähe zur Wohnbebauung und in Ergänzung der vorhandenen Verbrauchermärkte in begrenztem Rahmen zugelassen werden können (z. B. Bäcker, Kiosk, Gemüseladen). Bei dieser Größenordnung ist davon auszugehen, dass hiervon keine negativen Wirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich von Vegesack ausgehen werden, der gemäß Zentrenkonzept der Stadt Bremen in seiner Einzelhandelsfunktionalität und als Hauptzentrum im Bremer Norden gesichert und ausgebaut werden soll (vgl. textliche Festsetzung 3.1).

Des Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen ausgeschlossen. Erfahrungsgemäß prägen diese das Wohnumfeld negativ. Tankstellen erzeugen mehr Zielverkehre, die zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet führen, das dort nicht gewünscht ist (vgl. textliche Festsetzung 2.).

Unzulässig sind darüber hinaus die nach § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten im Urbanen Gebiet ist nach § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt, um eine städtebaulich wünschenswerte Innenentwicklung zu ermöglichen. Der Ausschluss soll daher insbesondere dem Schutz der in der Umgebung vorhandenen und auch innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Wohnnutzungen dienen. So sollen Nutzungskonflikte, bspw. eine Störung der Wohnruhe durch zusätzliche Verkehre – insbesondere in den Abendstunden – vermieden und eine qualitätsvolle Entwicklung des Plangebiets gesichert werden. Zudem sieht das Spielhallenkonzept Vegesack (2014) vor, dass als Standorte für Vergnügungsstätten in Vegesack die zentralen Geschäftsstraßen und Kerngebietszonen um die Gerhard-Rohlf's-Straße und Sagerstraße vorgesehen sind; auch diesem Konzept wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 Rechnung getragen).

Im MU 1b) wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 außerdem eine Wohnnutzung ausgeschlossen, da die nächtliche Lärmbelastung dort bei über 60 dB(A) liegt und demgemäß gesunde Wohnverhältnisse nicht möglich sind (vgl. Kapitel D) (f)).

C2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenanzahl (GRZ) von 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Diese ermöglicht eine der Lage und Nutzungsvielfalt angemessene Bebauungsdichte in der durch den ÖPNV sehr gut erschlossenen Lage. Die GRZ von 0,8 liegt im Rahmen der Obergrenze des § 17 BauNVO. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Rechnerisch wird die GFZ jedoch eingehalten (vgl. textliche Festsetzung 4.).

Für eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Häuser setzt der Bebauungsplan im MU 2 eine maximale Gebäudeoberkante (OK) von 14,5 m fest. Im MU 1 wird eine maximale Firsthöhe von 15 m festgesetzt. In beiden MU darf eine Gebäudehöhe von 11 m nicht unterschritten werden. Diese Regelung trägt dazu bei, dass der Straßenraum entlang der Meinert-Löffler-Straße und entlang der Bahnlinie um den Bahnhof herum städtebaulich gefasst werden kann. Dazu tragen Baukörper mit einer Mindesthöhe von drei Geschossen bei, wie sie auch in der Georg-Gleistein-Straße südlich der Bahnlinie vorliegen. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt in der P+R Straße. Dieser liegt bei 22,78 m über NHN. Die Festsetzung des Bezugspunktes dient einer einheitlichen Höhenbestimmung der baulichen Anlagen. Die bestehende Höhenlage und Geländetopographie soll soweit als möglich erhalten werden (vgl. textliche Festsetzung 5.).

Bei der Festlegung der maximalen Höhe wurde berücksichtigt, dass die Erdgeschosse der geplanten Bebauung an der Meinert-Löffler-Straße mit der möglichen Nutzung durch kleine Einzelhandelsgeschäfte über eine größere Geschosshöhe als die darüberliegenden Obergeschosse verfügen. Die festgesetzte Gebäudehöhe im MU 1 ist daher höher als die im MU 2. Für technische Aufbauten kann die Maximalhöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn die Überschreitung hinsichtlich der stadträumlichen Wirkung untergeordnet ist. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn Solaranlagen so auf dem Dach errichtet werden, dass sie einen Abstand zur Gebäudeaußenkante von mindestens 1,5 m einhalten und somit vom ebenerdigen öffentlichen Raum kaum wahrgenommen werden können (vgl. textliche Festsetzung 6.).

In den MU 2 und MU 1a) darf das oberste Geschoss nicht mehr als 75% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses abdecken. Die Festsetzung erfolgt zur Sicherstellung einer Zurückstaffelung des obersten Geschosses, zur Reduzierung des Gebäudevolumens und der entsprechenden Höhenwirkung sowie zur Schaffung wohnungsbezogener Außenräume im Obergeschoss. Diese Regelung gilt nicht für das MU 1b). Damit soll am Kreuzungspunkt Meinert-Löffler-Straße/P+R Straße ein städtebaulicher Akzent durch einen höheren Baukörper hergestellt werden (vgl. textliche Festsetzung 7.).

C3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die sich an der städtebaulichen Konzeption orientieren. Damit wird dem Bauherrn eine Optimierung der Baukörperstellung in der Umsetzung ermöglicht. Im MU 1 springen die Baugrenzen um ca. 20 m von der Meinert-Löffler-Straße zurück. Dadurch können an der lärmzugewandten Seite an der Meinert-Löffler-Straße ausreichend Parkmöglichkeiten vor den Gebäuden hergestellt werden.

Um einen offenen Durchgang zur P+R Straße zu ermöglichen und eine kleinteiligere, aus mehreren Baukörpern bestehende Bebauung an der Meinert-Löffler-Straße zu erhalten, aber gleichzeitig an einer Gebäudeseite einen unterirdischen Anbau durch ein BHKW auf einem eigenen Flurstück zu ermöglichen, wird im MU 1 eine abweichende Bebauung festgesetzt. In dieser gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass nur an einer Seite der Grenzabstand einzuhalten ist (vgl. textliche Festsetzungen 10.1).

Im MU 2 wird ebenfalls eine abweichende Bebauung festgesetzt, um dort auch einen größeren, kompakten Baukörper zu ermöglichen, der die für die Seniorenwohnanlage

notwendige Nutzungskombination (Wohnen, Pflege und Tagespflege) aufnehmen kann. Daher sind dort auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, die in einer offenen Bauweise nicht zulässig wären (vgl. textliche Festsetzung 10.2).

Im MU 1 werden zwischen den Gebäuden sowie entlang der Gebäude zur Sicherstellung kurzer fußläufiger Verbindungen von der P+R Straße bzw. der Seniorenwohnanlage zu den Gebäuden des MU 1 und weiter zur Meinert-Löffler-Straße Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird gleichzeitig der Knotenpunkt der P+R Straße/Meinert-Löffler-Straße vom Fußgängerverkehr entlastet.

Um die Anlage von Tiefgaragenzufahrten und Gemeinschaftsterrassen zu ermöglichen und die Gestaltung von Balkonen auch bezogen auf eine ausreichende barrierefreie Bewegungsmöglichkeit zu optimieren, ist hierfür eine Überschreitung der Baugrenzen möglich. Gemeinschaftsterrassen für die Senioreneinrichtung dürfen bis einen Meter an die benachbarte Grundstücksgrenze heranrücken. Damit soll eine ausreichende Größe dieser Terrassen für eine gemeinschaftliche Nutzung ermöglicht werden (vgl. textliche Festsetzung 8.2). Eine Beschränkung der Balkone auf 1/3 der Fassadenfläche erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die Balkone im Erscheinungsbild hinter die Fassade zurücktreten zu lassen.

Die Baugrenzen dürfen zur Optimierung der auch barrierefreien Zugänglichkeit oberirdisch durch Treppen und Rampen überschritten werden. Unterirdisch ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen und Blockheizkraftwerke zur Versorgung des Plangebietes mit Energie erlaubt. Damit wird deren Optimierung ermöglicht, (vgl. textliche Festsetzung 8.3).

Da die Freiflächen im Plangebiet die Anlage wohnungsnaher Kinderspielflächen nach Kinderspielflächenortsgesetz Bremen nicht in einem sinnvollen Umfang zulassen, sollen diese gem. § 8 Kinderspielflächenortsgesetz Bremen in der Nähe des Grundstücks auf Freiflächen nördlich des Plangebietes angelegt werden.

C4 Erschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Meinert-Löffler-Straße und die P+R Straße an der Bahnlinie erschlossen. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsanlagen wurde eine verkehrliche Untersuchung beauftragt, die durch das Ingenieurbüro VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH im November 2018 durchgeführt wurde. Zur Ermittlung der Verkehrsdaten wurde eine Verkehrszählung am Donnerstag den 25.10.2018 in der Zeit von 06:00 bis 10:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr (Knotenpunkt Meinert-Löffler-Straße / Hammersbecker Straße / Georg-Gleistein-Straße) durchgeführt. In der P+R Straße wurde die nachmittägliche Spitzenstunde erfasst. Die Untersuchung kommt zu dem folgenden Ergebnis:

Bei den Ausfahrten der P+R Straße sowie vom MU 1 auf die Meinert-Löffler-Straße kommt es voraussichtlich zu geringen Wartezeiten (Qualitätsstufe B des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen). Dabei wird der Verkehrsstrom auf der Meinert-Löffler-Straße nicht behindert. Eine Linksabbiegerspur wird nicht notwendig. Die zukünftig zu erwartenden Mehrverkehre, die sich aus der allgemeinen Verkehrszunahme des Kfz-Verkehrs und dem Verkehr zum und vom neuen „Wohnpark-Aumund“ ergeben, können von den vorhandenen Verkehrsanlagen noch aufgenommen werden.

Um die Zu- und Ausfahrt zur Stellplatzanlage im MU 1 zu optimieren und den Verkehr auf der Meinert-Löffler-Straße zu entzerren, wird ein Abstand von 10 m zur südlichen Zufahrt des angrenzenden Verbrauchermarktes eingehalten. Die südliche Ausfahrt wird als Rechtsabbieger eingerichtet und in einem Winkel von 30° zur Meinert-Löffler-Straße geführt. Die geringe Fahrbahnbreite und der spitzwinkelige Verlauf soll eine Fehlbenutzung als Einfahrt verhindern. Die Ein- und Ausfahrten werden in der Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 gesichert. Ein- und Ausfahrten sind demgemäß an anderer Stelle unzulässig,

Die P+R Straße befindet sich zurzeit noch im Eigentum und in der Unterhaltspflicht der Farge-Vegesacker-Eisenbahn GmbH (FVE). Die Straße wird von der FVE unentgeltlich an die Stadtgemeinde Bremen übergeben. Sie wird entsprechend im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und als solche gewidmet. Die vorhandenen P+R-Plätze erhalten die Zweckbestimmung "P+R-Anlage", so dass die Funktion als P+R-Anlage für den S-Bahnhaltepunkt gesichert wird. Um die Abfallentsorgung des Plangebietes über die P+R-Straße zu gewährleisten, wird die Wendeanlage auf Kosten des Investors entsprechend erweitert. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

Durch die Einfahrt zur Tiefgarage sowie im Eingangsbereich der Seniorenwohnanlage entfallen jeweils zwei P+R-Stellplätze. Letztere werden zugunsten einer Kurzparkzone aufgegeben, um den Bring- und Holverkehr der Besucher der Tagespflegeeinrichtung abzuwickeln. Den Senioren wird dadurch ein gefahrloser Ausstieg unmittelbar am Einrichtungseingang ermöglicht.

Die vier entfallenden P+R-Plätze werden an der neuen Wendeanlage der P+R-Straße ersetzt. Dort entstehen ebenfalls Besucherstellplätze für die Seniorenwohnanlage.

Auf der nördlichen Straßenseite entsteht anstelle des vorhandenen schmalen 0,8 m breiten Gehwegs ein neuer straßenbegleitender 2,5 m breiter Fußweg. Der Gehweg wird durch die Projektgrund GmbH hergestellt und bis zum nordwestlich gelegenen öffentlichen Teich verlängert. Damit wird eine ggf. zukünftige öffentliche Zugänglichkeit der Grünflächen ermöglicht. Die entsprechenden Flächenanteile werden ebenfalls unentgeltlich an die Stadtgemeinde Bremen übergeben. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

C5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im MU 1 werden die nach Stellplatzortsgesetz erforderlichen Stellplätze in einer von der nördlichen Schmalseite erschlossenen Tiefgarage hergestellt sowie vor dem Gebäude platziert. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig, um eine geordnete Entwicklung des Plangebietes zu erreichen (vgl. textliche Festsetzung 8.4). Die Stellplatzanlagen sind nach ortsgesetzlicher Maßgabe zu begrünen. Der Fußgängerbereich entlang der Gebäude sowie die Querung zur Meinert-Löffler-Straße innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze werden über Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die Seniorenwohnanlage im Urbanen Gebiet MU 2 ist über die P+R Straße an der Bahnlinie erschlossen. Die erforderlichen Pflicht- und ein Teil der Besucherstellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, deren Einfahrtsbereich im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Als weitere öffentliche Besucherstellplätze für das Plangebiet dienen die öffentlichen Parkbuchten am Rand der Meinert-Löffler-Straße sowie weitere vier neu entstehende Parkplätze an der Wendeanlage der P+R Straße.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind Flächen für die Sammlung von Müll am Abholtag sowie Fahrradabstellanlagen (vgl. textliche Festsetzung 8.5.).

C6 Entwässerung, Ver- und Entsorgung

In der Meinert-Löffler-Straße liegen sämtliche für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Plangebiet ist über die Meinert-Löffler-Straße an ein Trennsystem für das Schmutz- und Niederschlagswasser angebunden. Die P+R Straße ist über einen Regenwasserkanal ebenfalls an die Meinert-Löffler-Straße angebunden.

Aus hydrogeologischen Gründen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen im Plangebiet nicht möglich. Daher erfolgt über eine Dachbegrünung auf den Gebäuden eine Verringerung des Oberflächenabflusses. Diese wird über eine textliche Festsetzung gesichert, die bestimmt, dass die Dächer von

Hauptgebäuden mindestens zu 80 % zu begrünen sind. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Flächen, die der Errichtung von Klima- und Lüftungsanlagen dienen. Damit wird eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers bewirkt, der Regenwasserabfluss reduziert und eine klimatische Aufwertung durch eine Verbesserung des Mikroklimas aufgrund einer höheren Verdunstungsrate bewirkt. Dies entspricht der Zielsetzung der Stadt den Grünanteil im Siedlungsgebiet zu erhöhen (vgl. textliche Festsetzung 14.).

Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der befestigten Pflasterflächen wird über die Kanalisation in der Meinert-Löffler-Straße abgeführt. Gemäß Abstimmung mit HanseWasser kann das Niederschlagswasser gedrosselt mit einer Menge von 20 l/sec in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Bei der Bemessung der Rückstauanlagen sind Stark- und extreme Regenereignisse zu berücksichtigen. Die entsprechenden Rückstauanlagen werden unter Berücksichtigung der geltenden Regelwerke auf dem vorderen Grundstücksbereich im MU 1 durch Speicheranlagen realisiert. Gemäß Stellungnahme von Umweltbetrieb Bremen wird darüber hinaus im Rahmen der Entwässerungsplanung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren die Möglichkeit der Einleitung in den angrenzenden Teich geprüft.

Das Schmutzwasser wird ebenfalls über die Meinert-Löffler-Straße entsorgt. Das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem ist hydraulisch ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutzwasser aus der neuen Bebauung aufzunehmen.

Um die Löschwasserversorgung zu sichern, ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15 in der P+R Straße zwischen den Gebäuden im MU 1 und MU 2 an der P+R-Straße ein Hydrant aufzustellen und dessen Versorgung mit Löschwasser sicherzustellen.

Da in der P+R Straße keine für das Plangebiet nutzbaren Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, werden beide Baugebiete an die Meinert-Löffler-Straße angebunden. Die Leitungen für das MU 2 verlaufen auf kurzem Wege durch das MU 1. Dementsprechend ist eine Fläche zwischen der Meinert-Löffler-Straße und dem MU 2 bei Grundstücksteilung mit einem Geh- und Leitungsrecht sowie über eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Da die konkrete Lage der Leitungen noch nicht feststeht, wird die Fläche im Bereich der Stellplatzanlage textlich festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.6) und ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Die Entsorgung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Abfalls erfolgt über die P+R-Straße.

C7 Anpflanzung und Erhaltung

Das bestehende Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Am südlichen Rand sowie zwischen den Lagenhallen befinden sich einzelne, nicht gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützte Bäume.

Ein Teil der zurzeit nicht öffentlich nutzbaren Grünfläche am nordwestlich gelegenen Teich wird in das Plangebiet einbezogen. Die anzulegenden Freiflächen berücksichtigen dabei das Ziel einer künftig nutzbaren Grünanlage nahe des Teiches und eine mögliche, öffentliche Wegeverbindung entlang des Teichufers.

Auf der Grundlage der im Lageplan dargestellten städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption werden die Grundstrukturen der Freiraumgestaltung im Bebauungsplan festgesetzt. Diese beziehen sich auf die Einfriedungen der Grundstücke, auf Baumpflanzungen sowie die Durchlässigkeit des Plangebietes. Entlang der P+R-Straße sind an den prägnanten Stellen des Plangebietes drei heimische Laubbäume (*Quercus petraea*, Traubeneiche), die sich zu großkronigen, das Gebiet prägenden Bäumen entwickeln, zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Um die Pflanzungen zu optimieren, kann von den festgesetzten Standorten um 3 m abgewichen werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 12.1).

Die Umgebung des Plangebietes ist durch mit Hecken eingefriedete Grundstücke und baumbestandene Vorgärten geprägt. Auch die Stellplatzanlage des benachbarten Verbrauchermarktes ist durch einen hecken- und baumbestandenen Pflanzstreifen zur Meinert-Löffler-Straße abgegrenzt. Ein solcher Pflanzstreifen wird daher entlang der Meinert-Löffler-Straße, in den Vorgartenbereichen an der P+R Straße sowie hinter dem Baufenster des Gebäudes im MU 1a) festgesetzt. Die festgesetzte Heckenpflanzung im MU 1a) dient dem Sichtschutz der Seniorenwohnanlage auf die gewerblich genutzten Erdgeschosszonen des benachbarten Gebäudes.

Innerhalb dieser Flächen sind standortgerechte Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m anzupflanzen. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Die Einfriedungen können durch Grundstückszugänge und -zufahrten unterbrochen werden. Innerhalb des Pflanzstreifens wird die Anzahl der im städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept dargestellten Baumpflanzungen festgesetzt. Dadurch werden die entfallenden Bäume ersetzt und eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes hergestellt. Hecken und Bäume sollen dauerhaft das Plangebiet prägen und sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen (vgl. textliche Festsetzung 12.2).

Gleiches gilt für die Fußwegeverbindung zwischen der Meinert-Löffler-Straße und den Hauptgebäuden im MU 1. Diese ist im Rahmen der Gestaltung der Stellplatzanlage ebenfalls durch Bäume einzugrünen, um eine attraktive fußläufige Verbindung zu den Gebäuden und für die Durchquerung des Plangebietes herzustellen (vgl. textliche Festsetzung 12.3).

C8 Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien, die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie der Klimaschutz zu berücksichtigen.

Zur Versorgung der Gebäude des Plangebietes mit Energie ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Erzeugung von Nahwärme geplant. Über ein unterirdisches Leitungssystem werden die Gebäude des Plangebietes angebunden und mit Nahwärme versorgt. 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.

Das BHKW ist als eigenständige Anlage außerhalb der Gebäude geplant. Es soll unterirdisch errichtet werden und mit einer Seitenwand an das Gebäude grenzen um den Abluftschornstein entlang der Wand des angrenzenden Gebäudes führen zu können. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird daher unter Nr. 8.3 eine Versorgungsfläche von bis zu 50 m², die unterhalb der Geländeoberfläche liegt und mindestens an einer Seite an ein Gebäude angrenzt, textlich festgesetzt.

Um darüber hinaus die baulichen und technischen Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 13, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen und die technischen Anlagen der Baukörper so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.

C9 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt: dem nördlich angrenzenden Verbrauchermarkt, der im Osten angrenzenden Meinert-Löffler-Straße sowie der südlich angrenzenden Bahnlinie mit der P+R-Anlage.

Diese Belastungen durch Straßen- und Schienenlärm wurden schalltechnisch untersucht (Peter Gerlach: Fachtechnische Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 1569 der Stadt Bremen, Meinert-Löffler-Straße vom 28.09.2018). Das Ergebnis und die daraus resultierende Lärmschutzkonzeption für das Plangebiet sind in Kapitel D) Umweltbelange und

(f) Schutzgut Mensch dargestellt. Die entsprechenden Regelungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind in der textlichen Festsetzung Nr. 11 beschrieben.

Regelungen zum Schutz vor elektromagnetischen Strahlungen sind nicht notwendig. Nähere Ausführungen finden sich in Kapitel D) (f).

C10 Artenschutz

Da im Plangebiet nur wenige Gehölzstrukturen und junge Baumbestände (keine Höhlenbäume) vorhanden sind, ist dort mit keinen gefährdeten oder streng geschützten Vogel- und Fledermausarten zu rechnen. Dauerlebensstätten von höhlenbrütenden oder Halbhöhlen besiedelnden Vogelarten sowie Quartiersfledermäusen sind daher nicht zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und seiner Lage im Siedlungsraum stellt das Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch keinen Lebensraum für seltene oder streng geschützte Bodenbrüter dar.

Das Vorhandensein von Quartiersstandorten von Fledermäusen in den Bestandsbauten der MU 1 und MU 2 ist nicht ganz auszuschließen. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wäre daher möglich. Es ist daher erforderlich, dass nach Aufgabe der Nutzung maximal 3-4 Tage vor Abrissbeginn eine Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere innerhalb der genannten Gebäude stattfindet und bei einem positiven Befund eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wird. Für den Fall, dass im vorhandenen Altbaubestand Wochenstuben- oder Winterquartiere geschützter Fledermausarten vorhanden sind, sind Abbruchmaßnahmen mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen verbunden. In diesem Fall sind im Vorfeld artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Der Bebauungsplan enthält dazu einen Hinweis.

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG).

C11 Altlasten

Im Plangebiet bestehen künstliche Auffüllungen, so dass der Boden auch vereinzelt schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Schlacke) enthalten kann. Innerhalb von verschiedenen Sondierungspunkten wurden die relevanten Prüfwerte für Benzo(a)pyren teilweise geringfügig, in seltenen Fällen auch deutlich überschritten. Darüber hinaus konnten punktuell leichte Überschreitungen durch Schwermetalle und MKW festgestellt werden. Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein kleinräumiger Bodenkontaminationen in tieferen Auffüllungshorizonten nicht völlig ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurde über eine Sanierungsvereinbarung mit der Investorin eine Sanierung des Bodens vereinbart. Damit können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Nähere Ausführungen finden sich in Kapitel D) (f).

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.

C12 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 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.

C13 Archäologische Bodenfundstellen

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

C14 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 86 Bremische Landesbauordnung (LBO))

Zur Sicherung eines attraktiven Ortsbildes in der besonderen Lage, unmittelbar an der Bahnlinie sowie an der Meinert-Löffler-Straße, enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen. Mit ihnen sollen bestimmte Ordnungsprinzipien in dem Urbanen Gebiet geregelt werden. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile sowie die Dachgestaltung.

Die Festsetzungen orientieren sich an den in der Umgebung üblichen Erscheinungsbildern der Gebäude, insbesondere in der Nachbarschaft des Plangebietes, und beziehen sich auf die Fassadenmaterialien und Farben (roter bis rotbrauner oder heller Klinker, heller Putz oder naturfarbenes Holz sowie auf die Dachform der Hauptgebäude. Abweichend von den Dachformen der Umgebung werden im Plangebiet gemäß der städtebaulichen Konzeption Flachdächer festgesetzt. Damit wird eine Dachbegrünung zum Schutz des Wasser- und Bodenhaushalts sowie ein modernes Erscheinungsbild des Gebäudes ermöglicht (vgl. textliche Festsetzungen 16. und 17.).

Um ein geordnetes Erscheinungsbild des dicht bebauten Plangebietes zu erhalten wird darüber hinaus festgesetzt, dass dauerhafte Sammelstellen für Abfälle innerhalb der Hauptgebäude unterzubringen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 18).

C15 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 einzubeziehen. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 1569 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.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden neben dem Landschaftsprogramm Bremen folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Ingenieurbüro Peter Gerlach: Fachtechnische Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 1569 der Stadt Bremen, Meinert-Löffler-Straße, 28.09.2018
- VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH Lilienthal: Bauvorhaben Bebauungsplan 1569 in Bremen-Aumund - Verkehrliche Untersuchung, November 2018
- Dr. Pirwitz Umweltberatung Oyten: Meinert-Löffler-Straße 4, Flurstück 61/12 in Bremen-Aumund: Orientierende Altlastenuntersuchungen, März 2017

- Dr. Pirwitz Umweltberatung Oyten: Meinert-Löffler-Straße 4, Flurstück 61/10 in Bremen-Aumund: Orientierende Altlastenuntersuchungen, März 2017
- Balfour Beatty Rail GmbH: Elektromagnetische Beeinflussung der Umgebung durch die Elektrifizierung der Strecke Vegesack – Farge, Technischer Bericht, 13.04.2010 (Diese Untersuchung wurde im Rahmen der Wiedereröffnung und Elektrifizierung der Strecke Vegesack-Farge erstellt und bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ebenfalls herangezogen)

a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil Aumund-Hammersbeck und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das Plangebiet hat nur eine geringe Funktion für das Landschaftsbild. Eine Erholungsfunktion hat das Gebiet nicht, zumal es bislang auch nicht öffentlich zugänglich war. Aufgrund seiner fast vollständigen Versiegelung hat das Gebiet insgesamt nur sehr geringe Funktionen für Natur und Landschaft.

Durch die Entwicklung zu einem gemischt genutzten Urbanen Gebiet verbessert sich das Erscheinungsbild am Bahnhaltepunkt zu einem attraktiven Haltepunkt. Darüber hinaus wird die Durchlässigkeit des Plangebietes und die fußläufige Anbindung des Teiches verbessert, an die bei einer weiteren Entwicklung angeknüpft werden kann.

b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist zurzeit größtenteils versiegelt und befindet sich innerhalb eines überwiegend durch Einfamilienhäuser bebauten Siedlungsbereichs. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch das Vorhaben nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

c) Schutzgut Boden und Wasser

Geologisch befindet 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 etwa 0,5 m mächtigen humosen Sand („Mutterboden“) steht ein Gemisch aus Sand, Schluff, Ton und Steinen in Mächtigkeiten von etwa 2 m an. Diese Schichten weisen in der Regel hohe bindige Anteile auf, so dass sich auf diesen Geschiebelehmen Stauwasserhorizonte ausbilden können. Darunter stehen ab etwa 2,5 m unter Gelände die tonig-schluffig ausgebildeten Lauenburger Schichten an, die mehr als 15 m in den Untergrund hineinreichen.

Der Untergrund wird nach der Baugrunderkarte Bremen als gering setzungsempfindlich eingestuft. Es sind Gründungen aller Art mit mittleren Sohlspannungen möglich. Die Tragfähigkeit wird mit „mittel“ angegeben.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2015) ergaben Grundwasserstände um 1,5 mNN (21 m u. Gelände); Höchststände sind bei 8,5 mNN (14 m u. Gelände) gemessen worden. Das Grundwasser fließt nach Südwesten.

Gegenüber der vorherigen Nutzung wird die Bebauung zu einer Entsiegelung der Fläche beitragen. Durch die festgesetzte Begrünung der Dächer wird zudem der Anteil der Grünflächen erhöht. Dies trägt zu einer Verbesserung des Wasserhaushaltes sowie der mikroklimatischen Verhältnisse bei.

Die durch vorherige gewerbliche Nutzungen belasteten Böden werden durch Auskoffierung und Auffüllung mit unbedenklichen Böden saniert (vgl. Kap. C 11 "Altlasten" sowie D) (f) Schutzgut Mensch). Insofern kommt es gegenüber der vorherigen Nutzung zu einer Bodenaufwertung. Ökologische Bodenfunktionen, wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser, werden geringfügig verbessert.

Da das anfallende Oberflächenwasser nicht im Plangebiet versickert werden kann, wird es über eine unterirdische Regenrückhaltung gesammelt und gedrosselt in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet.

d) Schutzgut Pflanzen

Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Geschützte Biotope sowie Bäume, die unter die Bremer Baumschutzverordnung fallen, bestehen im Plangebiet nicht. Oberflächengewässer sind in den beiden Teilbereichen des Plangebietes nicht vorhanden.

Der östliche Teilbereich (MU 1) ist, abgesehen von einer ehemaligen Gartenfläche und einigen wenigen jungen Einzelbäumen und Strauchwerk, versiegelt. Im westlichen Teilbereich (MU 2) stehen in der westlichen Ecke an der Wendeanlage Baum- und Strauchgruppen. Die Gehölze, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, werden in den Pflanzstreifen einbezogen.

Mit der Umsetzung der Planung werden im Plangebiet einige der jungen Bäume am ehemaligen Grundstücksrand zugunsten der Verbreiterung des Gehweges gefällt. Mit der Anpflanzung neuer Laubbäume werden die entfallenden Bäume im Plangebiet ersetzt. Mit der Einfriedung durch Buchenhecken erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes, die auch der Fauna zugutekommt.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen hat das Plangebiet keine 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). An den zu beseitigenden Bäumen/Gehölzen ist in der Vogelbrutsaison in Einzelfällen dennoch mit Brutstätten einiger weit 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. Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG).

f) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erfolgen durch Schallimmissionen der angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Gemäß den textlichen Festsetzungen unter Nr. 11 sowie unter Nr. 2. werden entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen.

Schallimmissionen

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurden herangezogen:

- 16. BImSchVO (Bundesimmissionsschutzverordnung)
- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i.V. mit Beiblatt 1
- TA-Lärm (Technische Anleitung Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998; GMBI. 1998 Seite 503 ff; zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juli 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Grundlage für die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist die „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 01.03.2016.

Die im Plangebiet des Bebauungsplans 1569 zu erwartenden Immissionen und die getroffenen Maßnahmen werden wie folgt beschrieben:

Auf das Plangebiet wirken zum einen Schallimmissionen durch den Kundenverkehr und die Belieferung des nördlich gelegenen EDEKA-Marktes ein, zum anderen Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie sowie der Meinert-Löffler-Straße und der angrenzenden P+R-Anlage. Für die Beurteilung des Verkehrslärms sind durch das Bremer Ingenieurbüro Peter Gerlach im September 2018 schallimmissionstechnische Untersuchungen (Peter Gerlach: Fachtechnische Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 1569 der Stadt Bremen, Meinert-Löffler-Straße vom 28.09.2018) durchgeführt worden.

Bei der Berechnung der Gesamtbelastungen im Plangebiet wurden die Belastungen aus allen Quellen (Straße, Schiene, P+R-Plätze und Verbrauchermarkt) energetisch addiert. Die Untersuchung gelangt zu den folgenden Ergebnissen:

- Die maßgeblichen Belastungen im Plangebiet ergeben sich aus den Emissionen der südwestlich gelegenen Bahnstrecke, denen der östlich verlaufenden "Meinert-Löffler-Straße" und des nördlich angrenzenden Verbrauchermarktes (nur tagsüber). Die Emissionen aus der P+R-Anlage sind dem gegenüber als untergeordnet zu betrachten.
- Die Schallimmissionsbelastungen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung liegen tagsüber zwischen 55 und 70 dB(A) und nachts zwischen 50 und 65 dB(A):

Schallimmissionen	tags	nachts
MU 1a)	> 60 dB(A) - ≤ 70 dB(A)	> 55 dB(A) - ≤ 65 dB(A)
MU 1b)	> 55 dB(A) - ≤ 65 dB(A)	> 50 dB(A) - ≤ 60 dB(A)
MU 2	> 55 dB(A) - ≤ 65 dB(A)	> 50 dB(A) - ≤ 60 dB(A)

- Durch die Abschirmwirkung der zu errichtenden Gebäude können sich die Belastungen an den einzelnen Gebäudeseiten z.T. deutlich reduzieren. Die konkreten Belastungen an den Gebäudeseiten und die sich daraus ergebenden Schutzmaßnahmen sind daher im bauaufsichtlichen Verfahren detailliert nachzuweisen. Dabei ist für die zu Wohn- und Schlafzwecken dienenden Aufenthaltsräume der Wohnungen zu gewährleisten, dass die Innenraumpegel nachts 30 dB(A) nicht überschreiten. Bei Außenlärmpegeln nachts von > 45 und ≤ 50 dB(A) in den zu Wohn- und Schlafzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei nächtlichen Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) in den zu Wohn- und Schlafzwecken dienenden Aufenthalts-

räumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

- In einem kleinen Teilbereich der ausgewiesenen Bauflächen im Südosten des Plangebietes (MU 1a)) liegt die nächtliche Belastung über 60 dB(A). In diesem Teilbereich werden Wohnnutzungen ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

In den Außenwohnbereichen des gesamten Plangebietes ist tagsüber mit einer Lärmbelastung von über 55 dB(A) zu rechnen. Für wohnungsnahe Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) setzt der Bebauungsplan daher fest, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen wie bewegliche Glasabschirmungen) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Um in der Seniorenwohnanlage gemeinschaftlich nutzbare ruhige Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien zu ermöglichen, sollten gemeinschaftlich genutzte Außenbereiche nach Möglichkeit auch an den lärmabgewandten Gebäudeseiten (z.B. in dem gemäß des städtebaulichen Konzeptes geplanten Innenhof) angeordnet werden.

Die Nachweise zum passiven Schallschutz an den Gebäuden entsprechend der Festsetzungen sind im Rahmen der Antragstellung im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen, da die erforderlichen Maßnahmen von diversen Faktoren wie Gebäudestellung, Raumgröße/-lage, Wandaufbau, Fensteranteil usw. abhängig sind.

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 städtebaulich nicht verträglich.

Immissionen durch elektromagnetische Felder

Aufgrund des Eisenbahnverkehrs auf den südlich angrenzenden Gleisanlagen ist im Plangebiet mit der Einwirkung niederfrequenter Magnetfelder zu rechnen. Die Beurteilung dieser Einwirkungen auf die geplante Wohnnutzung erfolgt anhand der Grenzwerte der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (26. BImSchV) sowie der Bremer Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben" vom Senator für Gesundheit der Freien Hansestadt Bremen. Der Grenzwert der 26. BImSchV liegt bei 300 µT (Mikrotesla) und ist verbindlich für den Schutz der Öffentlichkeit anzuwenden. Der Vorsorgewert der Bremer Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge liegt bei 0,3 µT und ist demnach um den Faktor 1.000 kleiner.

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge sollte als Ausgangspunkt dennoch grundsätzlich eine Minimierung der magnetischen Belastung in Daueraufenthaltsbereichen erfolgen. Zu diesen Bereichen zählen u.a. Wohngebäude, Schulen, Kindergärten und -horte sowie die dazugehörigen Grundstücke, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind (z.B. Balkone und Terrassen).

Zur Ermittlung der Größe der elektromagnetischen Felder im Plangebiet wurde auf die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens zur Reaktivierung der Farge-Vegesacker Eisenbahn (FVE) für den Schienenpersonennahverkehr und hier insbesondere auf die Ergebnisse des dazugehörigen Technischen Berichts "Elektromagnetische Beeinflussung der Umgebung durch die Elektrifizierung der Strecke Vegesack-Farge" zurückgegriffen (Balfour Beatty Rail, 13.04.2010). In der Untersuchung wurden die Auswirkungen des effektiven Betriebsstroms bei einer Langzeitbelastung über 24 Stunden an 10 unterschiedlichen Orten ausgewertet. Für das Plangebiet relevant sind die Aussagen zum Haltepunkt Bahnhof Aumund, an den das Plangebiet unmittelbar angrenzt.

Die größten Effektivströme und in Abhängigkeit hiervon auch die höchsten magnetischen Flussdichten treten am Ort der Stromeinspeisung am Bahnhof Vegesack auf. Sie nehmen auf der Strecke nach Farge kontinuierlich ab.

Für den 24 Stunden Effektivstrom wird der Grenzwert von 300 μT nach der 26. BImSchV an keinem Ort entlang der Bahnstrecke der Farge-Vegesacker Eisenbahn überschritten. Unter der Voraussetzung einer „worst-case“-Betrachtung – das heißt der streckenweit einheitlichen Betrachtung eines eingleisigen Modells – wird der Vorsorgewert von 0,3 μT am Bahnhof Aumund bei einem Abstand der Bebauung von rd. 30,5 m zur Gleismitte eingehalten.

Die geplanten Gebäude werden in einem Abstand von rund 25 m zur Gleismitte errichtet und würden unter Voraussetzung einer Eingleisigkeit an dieser Stelle den Vorsorgewert von 0,3 μT geringfügig überschreiten (um rund 0,2 μT). Allerdings ist die Strecke am Bahnhof Aumund zweigleisig ausgebaut. Die oben genannte Untersuchung stellt dazu fest, dass die Zweigleisigkeit zu einer Verringerung der Flussdichte führt, da sich der Strom auf die beiden Gleise aufteilt (vgl. Technischer Bericht S.5).

Vor diesem Hintergrund wird die Unterschreitung des für eine Eingleisigkeit der Strecke empfohlenen Mindestabstands im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) für städtebaulich verträglich gehalten. Die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wird durch das Vorhaben daher nicht in Frage gestellt.

Altlasten

Für das Plangebiet wurden orientierende Altlastenuntersuchungen mit historischen Recherchen durchgeführt (Dr. Pirwitz Umweltberatung: Grundstück Schlachthof Bremen-Nord, Meinert-Löffler-Str. 4, Flurstück 61/10 in Bremen-Aumund: Orientierende Altlastenuntersuchung, März 2017 und Dr. Pirwitz Umweltberatung: Grundstück Schlachthof Bremen-Nord, Meinert-Löffler-Str. 4, Flurstück 61/12 in Bremen-Aumund: Orientierende Altlastenuntersuchung, März 2017). Danach haben sich eine Reihe von nutzungs-, oder auffüllungsbezogenen Verdachtsanhaltspunkten auf mögliche Bodenkontaminationen ergeben (Holzfabrik und -handel, Schlachthof, Bauunternehmen mit Betonwerk, Eigenverbrauchstankstelle). Diese wurden im Rahmen von technischen Untersuchungen überprüft.

Der überwiegende Teil der Untersuchungsfläche der Meinert-Löffler-Straße 4 (Flurstück 61/10) ist im oberen Bodenmeter durch anthropogen beeinflusste Auffüllungsmaterialien (Bauschutt-/Schlackeanteile/Schotter) beeinträchtigt. Im rückwärtigen Bereich der Meinert-Löffler-Straße 4 (Flurstück 61/12) wurde oberflächennah eine mit Bauschutt- und Schlackeresten gestörte sandige Auffüllung ermittelt. Überschreitungen des Prüfwertes für Kinderspielflächen des PAK-Einzelparameter Benzo-a-pyren, der seit dem 14.12.2016 im Lande Bremen gültig ist, ließen sich in ergänzenden Untersuchungen zur Resorptionsverfügbarkeit 3,4 auf beiden Flurstücken nicht bestätigen.

Im Bereich der Sondierungen BS 3 bis BS 14 (Flurstück 61/10) weisen dagegen die zum Teil flächigen, stark bauschutthaltigen Auffüllungen Überschreitungen des Prüfwertes für Kinderspielflächen beim PAK-Einzelparameter Benzo-a-pyren (B(a)P) bis zu einer Tiefe von mindestens 2,0 m und für Arsen in einer Schotterbefestigung 0-0,2 m an den Sondierungen BS 12/ BS 13 auf.

Des Weiteren ist im Bereich des ehemaligen Ölkellers eine Verunreinigung mit mineralöhlhaltigen Kohlenwasserstoffen (MKW) mit Konzentrationen in Höhe von 4.900 – 9.000 mg/kg ermittelt worden.

Auf Kennzeichnungen und Festsetzungen kann verzichtet werden, da sich die Investorin im Rahmen einer Sanierungsvereinbarung gegenüber der Stadtgemeinde Bremen (vertreten durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr) verpflichtet hat, die betroffenen Bereiche zu sanieren.

g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird angestrebt, die geplanten Neubauten über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk mit Wärme zu versorgen, welches im

Rahmen eines abzuschließenden Contracting-Vertrages betrieben wird. Ziel ist es, die Gebäude voraussichtlich im KFW55-Standard zu errichten. Die Umsetzung wird vertraglich gesichert.

Darüber hinaus ist die Statik der Gebäudedächer so auszuführen und die entsprechende Bautechnik so anzulegen, dass jedes Hauptgebäude Anlagen zur Nutzung solarer Energien aufnehmen kann.

h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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 von der Investorin 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 1569 keine unmittelbaren Kosten.

(b) Genderprüfung

Die Errichtung des Neubaugebietes richtet sich in seiner typologischen Mischung gleichermaßen an alle Geschlechter. 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

Anlagen:

- Städtebauliche Konzeption (ohne Normcharakter)
- Pflanzliste für Bäume und Sträucher in der der Stadtgemeinde Bremen (Stand: 25.06.2018) (ohne Normcharakter)



**Pflanzliste für Bäume und Sträucher in der der Stadtgemeinde Bremen
(Stand: 25.06.2018) (ohne Normcharakter)**

1. In Bremen heimische Gehölzarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Berberitze	Berberis vulgaris
Sand-Birke	Betula pendula (Betula verrucosa)
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Besenginster	Cytisus scoparius (Sarthamnus scop.)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Faulbaum	Frangula alnus (Rhamnus frangula)
Esche	Fraxinus excelsior
Stechpalme, Hülse	Ilex aquifolium
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holzapfel	Malus silvestris
Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium (Cerasus avium)
Echte Traubenkirsche	Prunus padus (Padus avium)
Schlehe, Schwarzdorn	Prunus spinosa
Trauben-Eiche	Quercus petraea (Quercus sessiliflora)
Stiel-Eiche	Quercus robur (Quercus pedunculata)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes sylvestre (Ribes rubrum)
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Brombeere (Artengruppe)	Rubus fruticosus agg.
Himbeere	Rubus idaeus
Silber-Weide	Salix alba
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Grau-Weide	Salix cinerea
Knack-Weide, Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra (Ulmus scabra)
Flatter-Ulme	Ulmus laevis (Ulmus effusa)
Feld- Ulme	Ulmus minor (Ulmus campestris)
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

2. In Bremen nichtheimische Gehölzarten und -sorten mit gestalterischer und ökologischer Bedeutung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Grau-Erle	Alnus incarna
Rote Kastanie	Aesculus carnea
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Strauch-Birke	Betula humilis
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnliche Zwergmispel	Cotoneaster integerrimus
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Walnuss	Juglans regia
Goldregen	Laburnum anagyroides
Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare
Apfelsorten	Malus domestica
Pflaumensorten	Prunus cerasifera
Birnensorten	Pyrus communis
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Säulen-Eiche	Quercus robur „Fastigiata“
Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Thüringische Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Elsbeere	Sorbus torminalis
Flieder	Syringa vulgaris
Eibe	Taxus baccata
Holländische Linde	Tilia intermedia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

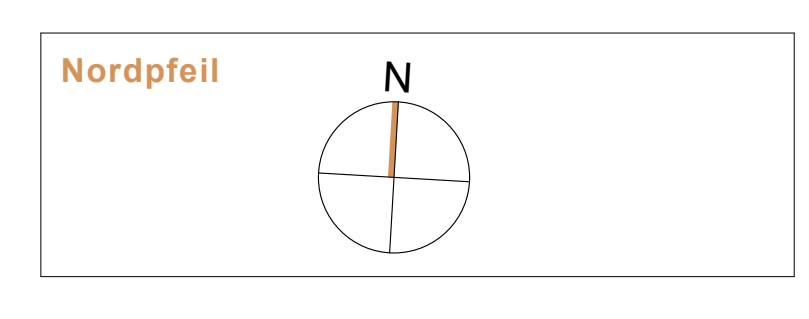
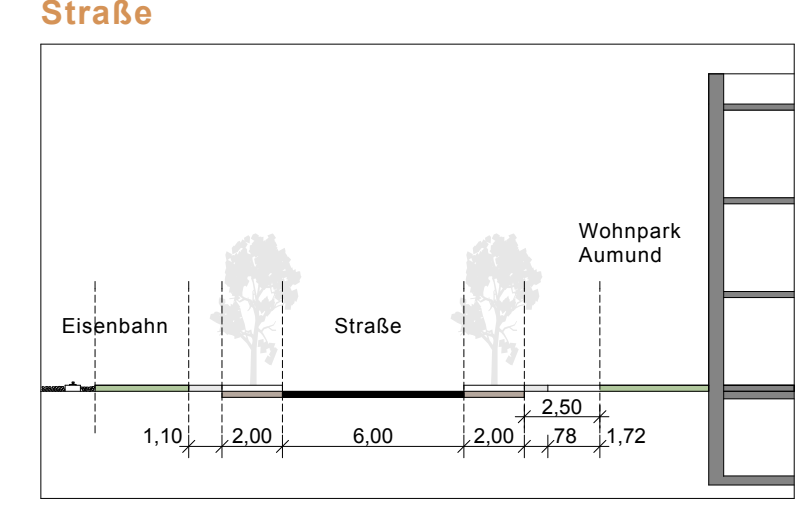


Gebäude A+B

OG	1. OG	2. OG	3. OG
UG Tiefgarage	EG Einzelhandel	1. OG Dienstleistung	2. OG Wohnen
UG Keller	EG Einzelhandel	1. OG Dienstleistung	2. OG Wohnen
UG Keller	EG Einzelhandel	1. OG Dienstleistung	2. OG Wohnen
UG Keller	EG Einzelhandel	1. OG Dienstleistung	2. OG Wohnen

Wohnpark Aumund

OG	1. OG	2. OG	3. OG
UG Tiefgarage + Keller	EG Pflege WG's/Küche/Wäscherei/Café	1. OG Appartements	2. OG Appartements
UG Tiefgarage + Keller	EG Pflege WG's/Küche/Wäscherei/Café	1. OG Appartements	2. OG Appartements
UG Tiefgarage + Keller	EG Pflege WG's/Küche/Wäscherei/Café	1. OG Appartements	2. OG Appartements
UG Tiefgarage + Keller	EG Pflege WG's/Küche/Wäscherei/Café	1. OG Appartements	2. OG Appartements



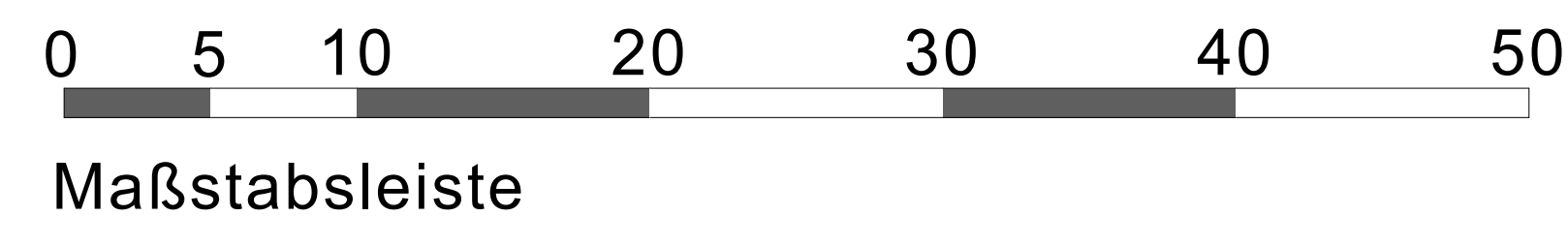
Neubau einer Wohnanlage Wohnpark Aumund

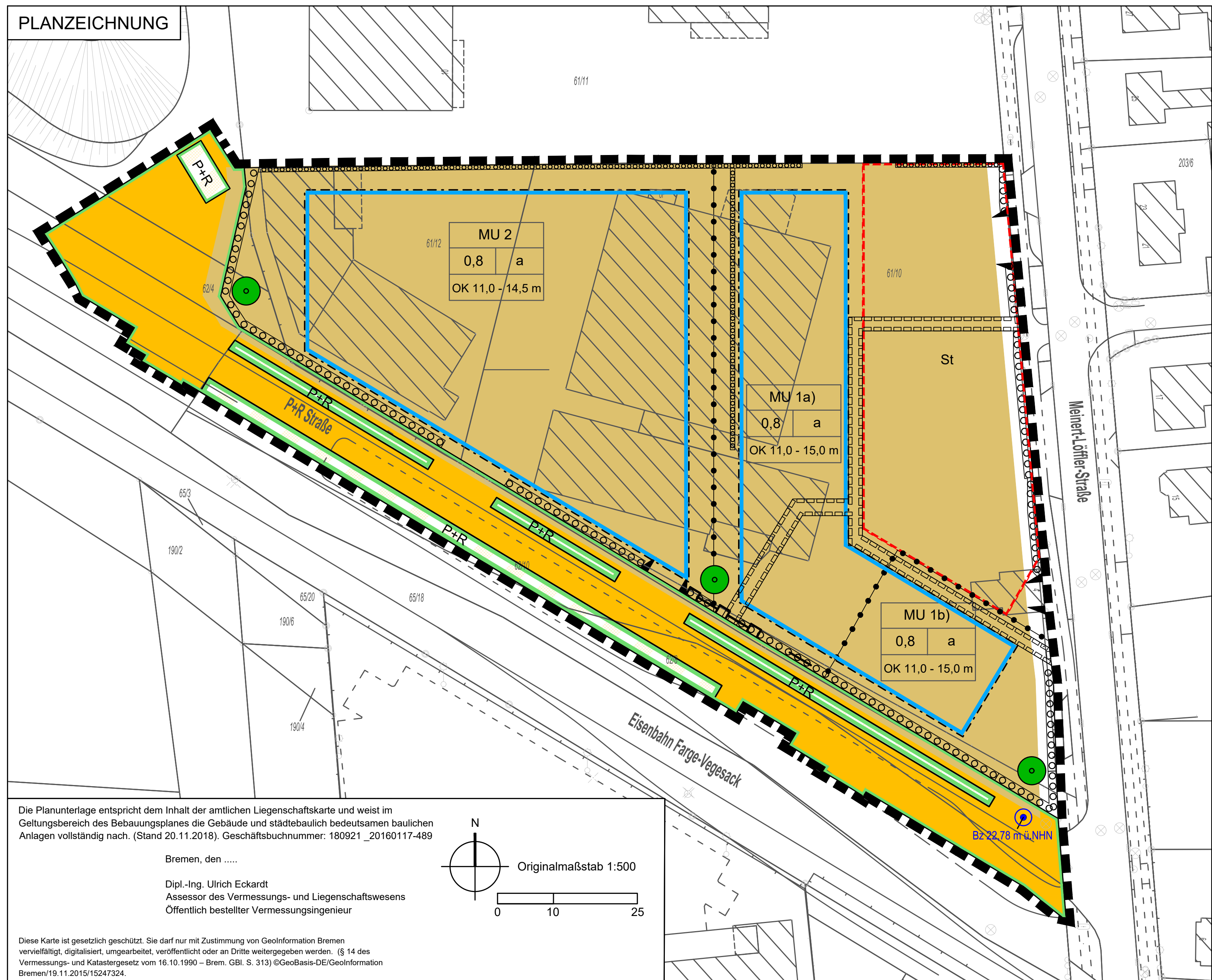


Lageplan

254

ZUSCHNITT	254	02	LP	EG	01	PROJEKT	15.12.18	
PLANUNG	M-Projekt GmbH & Co. KG						PROJEKT	FV
M-Projekt GmbH & Co. KG Gerhard-Rohlfis-Strasse 62b 28757 Bremen Telefon 0421 698 9320								
PROJEKTGRUND GmbH Gerhard-Rohlfis-Strasse 62b 28757 Bremen Telefon 0421 698 9320								





Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. (Stand 20.11.2018). Geschäftsbuchnummer: 180921_20160117-489

Bremen, den

Dipl.-Ing. Ulrich Eckardt
Assessor des Vermessungs- und Liegenschaftswesens
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Originalmaßstab 1:500

0 10 25

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 - Brem. GBl. S. 313) ©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen/19.11.2015/15247324.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MU 1a** Urbanes Gebiet (mit fortlaufender Nummerierung und Gliederung in a) und b))
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (Obergrenze)
- OK 11,0 - 14,5 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Höhenbezugspunkt
- Bz 22,78 m ü.NHN** Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
- BAUGRENZEN, BAUWEISE**
- Baugrenze
- a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.1 und 9.2)
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Park+Ride
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrbereich für Kraftfahrzeuge

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 12.1)
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bereich für die Löschwasserversorgung (siehe textliche Festsetzung Nr. 15)
- Mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Fläche zugunsten der Stadtgemeinde Bremen

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig. In dem südöstlichen Teilbereich der ausgewiesenen Bauflächen (MU 1b)), in dem die nächtliche Belastung > 60 dB(A) liegt, ist Wohnen ausgeschlossen.
3. Es werden folgende Bestimmungen zum Einzelhandel festgesetzt:
 - 3.1 In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig. Sofern vorgenannte Einzelhandelsbetriebe der örtlichen Versorgung dienen und eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m² vorliegt, sind sie im MU 1 ausnahmsweise zulässig.
 - 3.2 Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist diejenige Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen, einschließlich die zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen, sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt und die den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzone sowie nach der Kassenzone der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und Verpackungsentzugszone), sowie Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und Bereich der Pfandrückgabe gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehört eine unmittelbar neben dem Eingangsbereich (außerhalb des Gebäudes) liegende überdachte oder nicht überdachte Stellfläche für Einkaufswagen.
 - 3.3 Zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:
 - a. Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei/Fleischereiwaren, Getränke, Wein/Spiritiosen),
 - b. (Schnitt-)Blumen, Zoartikel,
 - c. Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel und Kosmetika, Arzneimittel, Reformwaren,
 - d. Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büromaschinen, Bücher,
 - e. Bekleidung, insbes. Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden,
 - f. Schuhe und Zubehör, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme, Sportbekleidung und -schuhe,
 - g. Glas, Porzellan und Keramik,
 - h. Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Souvenirs,
 - i. Spielwaren (inkl. Modellbau), Künstler- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör,
 - j. Sammlerbriefmarken und -Münzen,
 - k. Sportartikel und -geräte, Camping- und Outdoorartikel (ohne Campingmöbel),
 - l. Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Pokale, Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
 - m. Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), (weiße Ware), Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, Phontechnische Geräte (sogen. braune Ware), Videokameras und Fotoartikel, Kommunikations-elektronik (z.B. Telefone und Zubehör), Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software und
 - n. Orthopädische Artikel und Sanitätswaren, Optik und Akustik (Hörgeräte, Augenoptikartikel), Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel.
4. Für die Urbanen Gebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Obergrenze festgesetzt.
5. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt der angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets mit der Bezeichnung Park+Ride-Straße (Bz. 22,78 m ü. NHN).
6. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenaussteige, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen, sowie Treppenaussteige sind einzuhalten.
7. In den MU 1a) und MU 2 darf das oberste Geschoss maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdecken.
8. Für die Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen gelten folgende abweichenden Regelungen:
 - 8.1 Treppen und Rampen in einer Breite von nicht mehr als 2,0 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 8.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Terrassen und Balkonen ist zulässig. Bei Terrassen darf die Überschreitung maximal 8,0 m betragen. Für Gemeinschaftsterrassen ist eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einem Abstand von 1,0 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone darf maximal 2,0 m betragen. Die Abweichung ist zu begrenzen auf insgesamt 1/3 der Fassadenbreite.
 - 8.3 Die Baugrenzen gelten nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Errichtung von Blockheizkraftwerken, die der Versorgung des Plangebietes dienen, ist unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Fläche von 50 m² zulässig, sofern diese Fläche mindestens an einer Seite an ein Gebäude angrenzt.
 - 8.4 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
 - 8.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Müllsammelplätze am Tag der Abholung und Fahrrad-abstellanlagen.
 - 8.6 Innerhalb des MU 1 ist zur Erschließung des MU 2 durch Ver- und Entsorgungsleitungen eine Fläche mit einer Breite von mindestens 3,0 m für ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und Anlieger des MU 2 freizuhalten. Die Fläche für das Geh- und Leitungsrecht muss zwischen der Meinert-Löffler-Straße und dem MU 2 liegen.
 9. Kfz-Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig.

10. Bauweise
 - 10.1 Im MU 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass nur an einer Seite der Grenzabstand einzuhalten ist.
 - 10.2 Für das MU 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
11. Schallschutz
 - 11.1 Im Plangebiet ist infolge von Verkehrs- und Gewerbelärm bei freier Schallausbreitung mit folgenden Lärmwerten zu rechnen:
 - Im MU 1 ist tagsüber mit Lärmwerten von > 55 bis ≤ 70 dB(A) und nachts mit Lärmwerten von > 50 bis ≤ 65 dB(A) zu rechnen.
 - Im MU 2 ist tagsüber mit Lärmwerten von > 55 bis ≤ 65 dB(A) und nachts mit Lärmwerten von > 50 bis ≤ 60 dB(A) zu rechnen.
 Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten:
 - 11.2 In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
 - 11.3 In den Bereichen, in denen mit Außenpegeln von > 45 bis ≤ 50 dB(A) nachts zu rechnen ist, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
 - 11.4 In den Bereichen, in denen mit Außenpegeln von > 50 bis ≤ 60 dB(A) nachts zu rechnen ist, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - 11.5 Für die wohnungsnahen Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) ist entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. Umkleidung/Verglasung der Terrassen, Balkone oder Loggien) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.
 - 11.6 Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 11.2 - 11.6 hat im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.
 12. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 12.1 An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen ist je ein heimischer Laubbaum (Quercus petraea, Traubeneiche; Pflanzqualität Hochstamm mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden.
 - 12.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sind als Einfriedung Hecken zu pflanzen und nach Abgang zu ersetzen. Es sind nur standortgerechte Laubhecken (Carpinus betulus; Hainbuche; Pflanzqualität: 2x verpflanzt mit Ballen, 80-100 cm, 3 Stück/lfd. Meter) bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden ausgebauten Verkehrsfläche. Die Einfriedung kann im Bereich von Grundstückszugängen und -zufahrten unterbrochen werden. Als Baumpflanzungen sind nur standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste für Bäume und Sträucher in der Stadtgemeinde Bremen (Stand 25.06.2018) zulässig. Die Flächen im MU 1 entlang der Meinert-Löffler-Straße sind mit mindestens fünf Bäumen zu bepflanzen. Die Flächen in den MU 1 und MU 2 entlang der Park+Ride-Straße sind mit mindestens weiteren fünf Bäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind nach Abgang zu ersetzen.
 - 12.3 Die Fußwegeverbindung zwischen der Meinert-Löffler-Str. und dem Baufenster im MU 1a ist mit mindestens vier standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste für Bäume und Sträucher in der Stadtgemeinde Bremen (Stand 25.06.2018) zu bepflanzen.
 13. Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten (z.B. durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen), dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.
 14. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mindestens zu 80% zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Errichtung von Klima- und Lüftungsanlagen sowie für Fahrstuhlüberfahrten.
 15. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Park+Ride-Straße ist in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich mindestens ein Hydrant für die Löschwasserversorgung zu errichten und die Versorgung des Hydranten mit Löschwasser sicherzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

16. Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rot bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), hellem Klinker oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001-9003) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden. Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Bauweise und Verwendung von Materialien (z.B. Oberflächengleichheit) so zu gestalten, dass sie mit dem zugehörigen Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.
17. In dem Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdach auszuführen.
18. Die dauerhaften Sammelstellen für Restmüll und Hausabfälle sind innerhalb der Hauptgebäude unterzubringen.

HINWEISE

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archaischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich. Im gesamten Plangebiet ist mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können. Wegen des Stichtprobcharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses gemäß den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.

Das Vorhandensein von Quartiersstandorten von Fledermäusen in den Bestandsbauten der MU 1 und MU 2 ist nicht ganz auszuschließen. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist möglich. Es ist daher erforderlich, dass max. 3-4 Tage vor Abrissbeginn eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen innerhalb der genannten Gebäude stattfindet und bei einem positiven Befund eine spezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird. Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt.

Ausnahmen und Befreiungen nach Naturschutz- und Waldrecht, 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 Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst - zu benachrichtigen.

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Bebauungsplan 1569

Entwurf
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack
an der Meinert-Löffler-Straße, zwischen
- dem Verbrauchermarkt an der Meinert-Löffler-Straße,
- den Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn am
Bahnhof Aumund sowie
- dem Teich an der Friedrich-Schröder-Straße

(Bearbeitungsstand: 17.12.2018)



Übersichtsplan

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den
 Amtsleiter

Der Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag

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

Senator/in
 Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Harenburg
Verfahren: Walzner
17.12.2018 (6.A. / TÖB)
Bearbeitet: Dappen (BPW baumgart+partner)

Bebauungsplan
1569

Niederschrift über eine Einwohnerversammlung zur Bürgerbeteiligung an dem Bebauungsplan 1569 am Dienstag, den 27. November 2018 im Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Gerhard-Rohlf's-Straße 62, 28757 Bremen.

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

Sitzungsleitung: Herr Dornstedt
Schriftführerin: Frau Rockstein

Weitere Gäste: Frau Rohbeck BBN
 Frau Dappen BPW
 Herr Lemke BPW
 Herr Romeiser MProjekt

Weiterhin anwesend 11 Personen.

Der Vorsitzende eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die Gäste.

Zur Einwohnerversammlung wurde fristgerecht eingeladen und über die „Amtlichen Bekanntmachungen“ am 17.11.2018 und die freie Presse informiert.

Herr Dornstedt erläutert, dass dieser Bebauungsplan bereits zweimal im Beirat beraten wurde. Am 14.06.18 gab es eine frühzeitige Beteiligung des Beirates und der Öffentlichkeit und in der Sitzung am 18.10.18 hat der Beirat entschieden, hier eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Frau Dappen erläutert anhand einer PowerPointPräsentation die Pläne. Sie erklärt, dass eine urbane Nutzung angestrebt wird, es sollen Arbeitsplätze und Wohnraum geschaffen werden. Es sollen zwei Pflege-Wohngemeinschaften/Wohneinheiten entstehen, außerdem sind 60 Pflegeplätze und eine Tagespflegestation geplant. Im vorderen Bereich sollen Gebäude mit Geschäftsflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen entstehen. Selbstverständlich werden 25 Prozent der Wohnungen mit Sozialbindung sein. Die Park- und Ride Straße der Bahn wird an die Stadt übergehen. Vier Parkplätze müssen für Einfahrtsbereiche weichen, dafür werden an anderer Stelle aber neun Parkplätze neu eingerichtet. Aufgrund der Lage an der Bahnlinie wurde ein Lärmgutachten angefertigt. Am Tag liegt die Belastung zwischen 59 und 67 DBA und nachts zwischen 53 und 60 DBA. Aufgrund einiger Altlasten ist eine Sanierung der Böden erforderlich, es wird im Vorfeld eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen. Die Entwässerung des Grundstücks ist nicht so einfach möglich, weil das Niederschlagswasser dort nicht versickern kann. Daher wird das gesamte Grundstück an die Meinert-Löffler-Straße angeschlossen. Einzelhandel ist dort nicht vorgesehen, lediglich kleine Geschäfte mit einer Verkaufsfläche bis zu 200 m², wie z.B. ein Bäcker oder eine Apotheke. Abschließend teilt Frau Dappen mit, das geplant ist, den Bebauungsplan im Januar durch die Baudeputation beschließen zu lassen.

Frau Rohbeck erläutert, dass im Rahmen der Bauleitplanung vom ASV eine Verkehrsuntersuchung gefordert wurde. Es muss gewährleistet sein, dass die Verkehrsmenge, die durch solch ein Bauvorhaben ausgelöst wird, auch über den Knotenpunkt abgewickelt werden kann.

Frau Dappen teilt mit, dass die Verkehrsuntersuchung in der letzten Woche fertiggestellt wurde. Die Situation in der Meinert-Löffler-Straße ist nicht ganz leicht und wird sich durch

das geplante Bauvorhaben auch nicht verbessern. Aber es ist nicht mit so vielen Fahrzeugen zu rechnen, dass sie sich wesentlich verschlechtern wird. Die Rückstaulänge wird um zwei KFZ zunehmen. Aufgrund der Verkehrsuntersuchung musste die Einfahrt ein Stückchen in Richtung Süden verlegt werden, damit sie nicht neben der Einfahrt zum Edeka-Markt liegt.

Anwohner 1 erkundigt sich, wie sich das ganze Gebiet nachher weiter entwickelt. Jetzt geht es ja nur um den Schlachthof, er möchte aber wissen wie die gesamte Planung aussieht. Es war ja schon einmal im Gespräch, dass z.B. der Teich zugeschüttet werden soll um bebaut zu werden oder das auf der Schlacke Deponie eine riesige Sportanlage gebaut werden soll. Er möchte gerne wissen, wie der ganze Komplex einmal aussehen soll. Ihn stört dieses häppchenweise Vorgehen.

Frau Rohbeck erklärt, dass eine Planung in Arbeit ist unter dem Namen „Teichquartier“. Diese ist aber noch nicht so weit, dass das BBN damit an die Öffentlichkeit gehen kann. Es sollen dort einmal Reihenhäuser und Doppelhaushälften angeboten werden. Parallel hierzu gibt es weiter die Planung den Teich zugänglicher zu machen, um ihn besser als Naherholungsgebiet nutzen zu können.

Herr Lemke fügt hinzu, dass der BP „Aumunder Wiesen II“ aufgrund der Überlegung entstanden ist, was mit der nicht mehr benötigten Sandkuhle geschehen soll. Da die Sandkuhle teilweise schon mit Bauschutt verfüllt war, kam die Überlegung auf, die Fläche ebenfalls für den Wohnungsbau zu nutzen. Durch den BP „Aumunder Wiesen I“ wurde auch deutlich, dass es in Bremen-Nord einen großen Bedarf an Einfamilienhausbebauung gibt.

Anwohner 1 möchte weiterhin wissen, wie es mit dem Verkehrsaufkommen aussieht. Er befürchtet ein zu großes Verkehrsaufkommen. Frau Dappen berichtet, dass im Verkehrsgutachten schon bereits eine 20 %ige Verkehrszunahme berücksichtigt worden ist. Herr Lemke führt aus, dass durch die Bebauung am Bahnhofhaltepunkt auf Bremer Seite, auch zu Fuß gegangen werden kann.

Anwohner 1 möchte wissen, wie die Planung für die Flugashedeponie aussieht, was dort langfristig geplant ist. Frau Dappen erklärt, dass es relativ teuer ist, die Deponie zu sanieren. Herr Dornstedt fügt an, dass es vor ca. 30 Jahren Überlegungen gab auf der Deponie eine Bezirkssportanlage zu schaffen. Die Pläne wurden dann wieder verworfen, weil eine Sanierung einfach zu teuer gewesen wäre. Nach Einschätzung von Herrn Dornstedt gibt es derzeit keine neuen Überlegungen für die Aschedeponie.

Anwohner 2 erklärt, dass er sich als Aumunder nicht mit den Plänen für das Schlachthofgelände identifizieren kann. Er findet, dass ein DM-Markt, eine Apotheke, ein Bäckereiverkauf und ein Altenpflegeheim zu wenig ist, was Aumund ausmachen kann. Er hat sich für diesen großen Punkt mehr erwartet. Die Gründe hierfür vermutet er auch darin, dass es früher ein Stadtplanungsamt in Bremen gab, in dem sich Gedanken darüber gemacht wurden, wie eine menschliche Stadt aussehen soll. Heute werden die Bebauungspläne von Investoren gemacht. Anwohner 2 bemängelt ebenfalls die Salamtaktik, die von Anwohner 1 schon angesprochen wurde. Er hat im Internet recherchiert und Bebauungspläne eingesehen. Der Bebauungsplan zum Technologiezentrum ist dort allerdings nicht enthalten. Er ist sich sicher, das auch dort noch etwas kommen wird. Das Technologiezentrum ist mit Mitteln aus Brüssel gebaut worden. Anwohner 2 befürchtet, dass mit einer Aufgabe des Technologieparks die Fördergelder an die EU zurückgezahlt werden müssen. Das Technologiezentrum sollte ein Prestigeobjekt für Bremen werden. Er ist nicht damit einverstanden, dass nur in Bremen-Nord gewohnt wird und in Achim, Arsten oder Hemelingen gearbeitet wird.

Herr Dornstedt teilt hierzu mit, dass es einen Grundsatzbeschluss des Beirates Vegesack gibt, Gewerbeflächen nicht ersatzlos in Wohngebiete umzuwandeln. Der Beirat ist ebenfalls der Meinung, dass die Menschen, die hier wohnen auch mit ihrer Hände Arbeit das Geld

verdienen können müssen, welches sie zum Leben und Wohnen brauchen. Zur Kritik an der Investorenplanung teilt Herr Dornstedt mit, dass die Stadtplanungsabteilung des BBN Pläne in anderen Bereichen erstellt hat, für die es dann hinterher keine Investoren gab und die dann nicht umgesetzt wurden.

Herr Romeiser lädt Anwohner 2 in sein Büro ein um sich mal aktuelle Pläne anzuschauen. Zum Thema Arbeitsplätze teilt Herr Romeiser mit, dass es auf der Fläche zwei bis dreimal so viele Arbeitsplätze geben wird, wie bisher. Es handelt sich ja auch nicht um ein reines Wohngebiet. Es werden auch keine großen Discounter einziehen, sondern kleiner Einzelhandel. Darüber hinaus werden Arztpraxen geschaffen, für die es in und um Aumund herum eine große Nachfrage gibt. Zusätzlich entstehen noch 20 kleine, ausschließlich geförderte, Wohnungen, sodass für 6,50 Euro kalt pro Quadratmeter, in einem Neubau eine Wohnung gemietet werden kann.

Frau Rohbeck bestätigt ebenfalls, dass auf diesem Gebiet sehr viele Arbeitsplätze entstehen werden. Es ist kein reines Wohngebiet, sondern ein Gebiet, auf dem sich mehrere kleine Gewerbebetriebe einfinden können. Zur Gewerbefläche erklärt Frau Rohbeck, dass es ein sehr ambitioniertes Projekt war, für das es aber leider nie die Nachfrage gab. Der Wirtschaftssenator in Bremen achtet außerdem sehr genau darauf, dass keine Gewerbeflächen verloren gehen, die attraktiv sind und derzeit nachgefragt werden.

Anwohner 3 ist der Meinung, dass Aumunder Wiesen I und II gleich zusammenhängend hätten geplant werden sollen, dann hätte man jetzt auch ganz andere Erschließungsmöglichkeiten. Weiterhin möchte Anwohner 3 hinsichtlich des Öffentlichen Personennahverkehrs wissen, ob an der Bushaltestelle etwas geändert wird und ob eine neue Querungshilfe über die Meinert-Löffler-Straße geplant ist. Er ist positiv überrascht, dass es so viel Grün und so viel Bäume geben soll. Zur Architektur geht Anwohner 3 davon aus, dass die Klimastandards der Stadt Bremen als Grundlage genommen wurden und zu den Altlasten möchte er wissen, ob ausgeschlossen werden kann, dass es Folgeschäden geben wird.

Frau Rohbeck stellt fest, dass die Bushaltestellen jeweils nördlich und südlich liegen, aber keine direkt vor der Tür. Sie nimmt diesen Hinweis auf.

Frau Dappen berichtet, dass der ZVBN (Zweckverband Verkehrsverbund Bremen-Niedersachsen), welcher für den gesamten Bereich zuständig ist, gerade dabei ist, ein Konzept zur Barrierefreiheit vorzuschreiben. Das heißt, dass untersucht wird, was wo gemacht wird. Es wird ein Bremen Weites Konzept entwickelt in dem bestimmte Haltestellentypen und die Art der Haltestellen thematisiert werden.

Herr Romeiser sagt unter anderem zu, dass es während der Sanierung der Altlasten ein Monitoring geben wird. Die Projektentwickler und Investoren haben eine Sanierungsvereinbarung getroffen, in der sie sich verpflichten, diese Sanierung vorzunehmen.

Anwohner 4 begrüßt das Vorhaben sehr, er findet es genial. Er erkundigt sich nach der Lärmbelastung für die Wohneinheiten. Da teilweise morgens ab sechs Uhr mit dem LKW Waren angeliefert werden ist es wichtig, dies auch baulich zu berücksichtigen.

Herr Romeiser sagt dazu, dass die Wände nicht das Problem sind, dass aber z.B. keine normalen Balkone gebaut werden, sondern dass es eingehauste Balkone geben muss.

Anwohner 3 möchte wissen, ob alle Eigentumsrechte geregelt sind, weil südwestlich des Plangebietes noch ein Einfamilienhaus steht.

Herr Romeiser erklärt, dass sie Eigentümer werden. Zurzeit ist der Schlachthof ja noch im Betrieb. Sobald der Betrieb eingestellt ist, wird es abgeräumt.

Anwohner 2 möchte wissen wo die ganzen Autos von den Pendlern aus Osterholz bleiben sollen, wenn z.B. der Benzinpreis noch höher ansteigt.

Frau Rohbeck teilt die Meinung von Herrn Dornstedt, dass dies eine sehr hypothetische Frage ist, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden kann. Man kann jetzt ja auch keine Flächen vorhalten um evtl. in zwanzig Jahren darauf einen großen Park und Ride Parkplatz zu bauen.

Auf die Frage nach Fertigstellung des Projektes antwortet Herr Romeiser, dass im Herbst 2019 mit dem Bauen angefangen werden soll und Ende 2020/Anfang 2021 soll es fertiggestellt sein.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Herr Dornstedt bedankt sich bei allen Teilnehmern und schließt die Einwohnerversammlung um 20:00 Uhr.

Dornstedt
Vorsitzender

Rohbeck
BBN

Rockstein
Schriftführerin