

**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 111**

zwischen der

[REDACTED]
[REDACTED]

vertreten durch die zur gemeinsamen Vertretung berechtigten Geschäftsführer und/oder Prokuristen

– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

und der

Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch
die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord
Gerhard-Rohlf's-Straße 62 28757 Bremen

– nachfolgend „Stadt“ genannt.

Präambel

Die Vorhabenträgerin möchte auf einem brachliegenden öffentlichen Grundstück in Bremen-Vegesack ein Wohnquartier mit ca. 70 Wohneinheiten und ergänzenden sozialen Einrichtungen errichten. Für das Vertragsgebiet wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dies ist der dazugehörige Durchführungsvertrag. Die Baumaßnahme soll auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 111 und nach den Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Grundlage für das Vorhaben ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 111 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf in Anlage 1). Mit den Gebäudeansichten (Anlage 2), der Baubeschreibung (Anlage 3) und dem Grünordnungsplan (Anlage 4) werden das Vorhaben und die damit verbundenen Maßnahmen konkretisiert.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans 111 und den Regelungen dieses Vertrages mit Anlagen.
- (3) Die Vorhabenträgerin führt die Maßnahmen nach §§ 4 - 9 im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.

§ 2 Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 111 liegenden Flächen. Darüber hinaus enthält dieser Durchführungsvertrag Bestimmungen, die sich auf Grundstücke außerhalb des Plangebiets beziehen.
- (2) Das geplante Vorhaben wird auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Vorhabengrundstück durchgeführt (Flurstücke 27/3 und 68/4 der Gemarkung Vegesack 1).
- (3) Die Vorhabenträgerin hat für die unter Absatz 2 genannten Flächen einen Grundstückskaufvertrag unterschrieben. Verkäuferin ist die Stadt.
- (4) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt und in der Lage, das Vorhabengrundstück entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans 111 zu bebauen.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Wohnquartiers mit ca. 70 Wohneinheiten und ergänzenden sozialen Einrichtungen in den sieben Gebäuden A bis G gem. Anlage 1. Gebäude A wird im Erdgeschoss für eine Kindertagesstätte und für eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderungen genutzt. Gebäude C wird für eine Tagespflege sowie für geförderten Wohnungsbau in zwei Wohngemeinschaften für besondere Wohnformen genutzt. Die übrigen Gebäude werden für das Wohnen genutzt.
- (2) Das Vorhaben umfasst für die Neubauten eine dreigeschossige Bauweise mit roter Klinkerfassade. Die dargestellten Fassadengliederungen in den Gebäudeansichten (Anlage 2) sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des Vorhabens. Im Grundsatz geht es um eine plastische Gliederung der Fassaden zur Ablesbarkeit der Geschossdecken- und Dachlagen, um die Verwendung von einheitlichen Ziegelmaterialien, Ziegelfarben und Ziegelformaten zur Herstellung einer Ensemblewirkung der Neubauten mit Bezug zum historischen Stiftsgebäude.
- (3) Das Vorhaben umfasst für das historische Stiftgebäude eine Sanierung nach den Empfehlungen des Architekten Frenz (Gutachten vom 11. Dezember 2014 und Bestandteil der Ausschreibung bzw. des Immobilienangebotes von Immobilien Bremen AÖR).
- (4) Das Vorhaben umfasst eine Freiraumkonzeption. Diese umfasst insbesondere die Herstellung der Verkehrsflächen zur internen Erschließung des Wohnquartiers und des Vorplatzes an der

Gerhard-Rohlfs-Straße. Die Flächen sind zu pflastern; Bitumen darf nur untergeordnet verwendet werden.

- (5) Das Vorhaben umfasst die Umsetzung der im Grünordnungsplan (Anlage 4) enthaltenen Maßnahmen.

§ 4 Erschließungsmaßnahmen

- (1) Die zur Erschließung des Vorhabens notwendigen Maßnahmen beinhalten
1. die Herstellung der zur Erschließung erforderlichen Überfahrten,
 2. den Ausbau des vorhandenen Fußwegs entlang der Albrecht-Roth-Straße, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 111, nicht aber Bestandteil des Kaufgrundstücks ist, und
 3. die Anpassung des lichtsignalgesteuerten Knotenpunktes Lindenstraße/Fährgrund/Gerhard-Rohlfs-Straße mit Versetzung des Mastes und den erforderlichen Fahrbahnmarkierungen durch die geänderte Fußgängerüberführung.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die gem. Absatz 1 zur Erschließung des Vorhabens notwendigen Maßnahmen in einem noch zu schließenden Infrastrukturvertrag mit dem Amt für Straßen und Verkehr zu regeln und in eigenem Auftrag die Kosten für die Maßnahmen zu übernehmen. Der Infrastrukturvertrag muss vor Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen sein.

§ 5 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 111 für das Vorhaben nach § 3 einen oder mehrere genehmigungsfähige Bauanträge (soweit erforderlich) zu stellen sowie einen Infrastrukturvertrag über die Erschließungsmaßnahmen nach § 4 zu schließen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben nach § 3 sowie die Erschließungsmaßnahmen nach § 4 spätestens 42 Monate nach Erhalt der Baugenehmigung fertigzustellen. Die Beendigung der Bauarbeiten sind dem Bauamt Bremen-Nord schriftlich anzuzeigen.
- (3) Die in Absatz 2 vereinbarte Frist wird die Stadtgemeinde verlängern, wenn die Vorhabenträgerin aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist, z.B. durch Insolvenz von am Bau beteiligten Unternehmen, anderen Fällen von höherer Gewalt, Frost, Streik, Ausspernung, Pandemien usw.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die Außenanlagen einschließlich der Spielflächen und Freibereiche innerhalb von 12 Monaten nach Anzeige des Abschlusses der Bauarbeiten herzustellen sowie die Maßnahmen des Grünordnungsplans (Anlage 4) innerhalb der ersten Vegetationsperiode nach Anzeige des Abschlusses der Bauarbeiten umzusetzen. Die vereinbarte Frist verlängert sich nach Maßgabe der gem. § 5 Abs. 3 bezeichneten Gründe entsprechend.

§ 6 Grundstücksbezogene Pflichten

Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt hiermit das Recht ein, dass die Öffentlichkeit das Vorhaben Grundstück auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung jederzeit betreten und durchqueren darf.

§ 7 Bemusterung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Fassadengestaltung der Gebäude unaufgefordert einen Bemusterungstermin zu organisieren und durchzuführen, in dem die Fassadenmaterialien und -farben im Einvernehmen mit Entscheidungsbefugten der Stadt abzustimmen sind. Der Bemusterungstermin erfolgt frühzeitig vor Bestellung der Fassadenmaterialien.

§ 8 Soziale Wohnraumförderung

- (1) Die bremische Wohnungspolitik hat zum Ziel, Bremen als lebenswerte und attraktive Stadt zu erhalten. Bezahlbare und gute Wohnungen sind dafür eine Grundvoraussetzung. Dabei ist es wichtig, dass in den Quartieren sowohl Angebote für Haushalte mit kleineren bis mittleren Einkommen vorhanden sind als auch für Besserverdienende.
- (2) Die Versorgung von Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen soll dadurch gewährleistet werden, dass mindestens 25 % der neuen Wohnungen Sozialwohnungen sein werden. Dabei sind 20 % der Sozialwohnungen für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen vorzusehen. Die geförderten Wohnungen werden als Mietwohnungsbau errichtet. Die Vorhabenträgerin hat diese Verpflichtung auf die GEWOBA Aktiengesellschaft übertragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin oder die GEWOBA Aktiengesellschaft verpflichtet sich, spätestens mit dem Eingang der Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einen genehmigungsfähigen Förderantrag zu stellen. Einzelheiten zur Ausgestaltung der Sozialwohnungsquote und zu den Förderbedingungen – insbesondere die Höhe der Förderung sowie die bei der Vermietung geltenden Einkommens- und Flächengrenzen – werden im Rahmen des Wohnraumförderverfahrens geprüft und entschieden. Die Verortung der geförderten Wohnungen und die angebotenen Wohnungsgrößen der geförderten Wohnungen sind mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (Ref. 73 – Wohnungswesen) abzustimmen.
- (4) Sofern die Vorhabenträgerin mehr als die geforderten 25 % der neuen Wohnungen als Sozialwohnungen herstellt, kann die Stadt den Überhang nach eigenem Ermessen weiteren Vorhaben zuordnen, die in zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit diesem Vorhaben errichtet werden, sofern eine entsprechende Flexibilisierung der Sozialwohnungsquote vorgenommen werden sollte.

§ 9 Gebäudeenergiestandard

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle Neubauten mindestens nach dem Standard KfW-55 zu errichten. Für das Stiftgebäude wird ein KfW-115-Standard angestrebt. Die Einhaltung der Anforderung nach Satz 1 kann durch die Vorlage des GEG-Nachweises, entsprechend den KfW- oder BEG-Vorgaben, nach Prüfung durch einen von der KfW/BEG anerkannten Sachverständigen, mit den entsprechenden Angaben für das Bauvorhaben erfolgen. Die KfW-/BEG-Nachweise sind von der Vorhabenträgerin unaufgefordert vor Baubeginn der zuständigen Behörde zusammen mit den Bauvorlagen einzureichen.

Ebenso sind die KfW-/BEG-Nachweise und die Erfüllungserklärung unaufgefordert nach Fertigstellung des Gebäudes der zuständigen Behörde vorzulegen.

§ 10 Mobilität

- (1) Die Vorhabenträgerin trifft für jeden Tiefgaragenstellplatz die erforderlichen Vorkehrungen für eine nachträgliche Installation von Wallboxes (Vorhaltung von verlegten Kabeln für die spätere Installation inklusive Lastenmanagement).
- (2) Die Vorhabenträgerin richtet in den Tiefgaragen für mindestens jeden zweiten nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Fahrradabstellplatz Lademöglichkeiten für e-Bikes ein.

§ 11 Ausgleich für einen entfallenden öffentlichen Kinderspielplatz

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich ein ca. 560 m² großer öffentlicher Kinderspielplatz, der mit Umsetzung des Vorhabens entfallen muss. Dieser Spielplatz wird nach Maßgabe des Amts für Soziale Dienste an einem anderen Ort im Stadtteil ersetzt. Die Vorhabenträgerin übernimmt in Abstimmung mit dem Fachdienst Spielraumförderung im Amt für Soziale Dienste und dem Umweltbetrieb Bremen die Planung und Umsetzung des neu zu errichtenden Spielplatzes und stellt diesen in eigenem Auftrag mit ihren eigenen Fachunternehmen her. Die Kosten für die Planung und Umsetzung übernimmt die Vorhabenträgerin. In der Planung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Die Grundsätze für Planung, Bau und Unterhaltung von öffentlichen Spielplätzen in der Stadt Bremen,
- die DIN 18034 in der aktuellen Fassung,
- die DIN EN 1176 über die Sicherheit von Spielanlagen und
- die Barrierefreiheit nach DIN 18040-3 und DIN 33942.

Der Spielplatz muss mindestens beinhalten:

- Ein Sandspielbereich für Kleinkinder,
- ein ortsfestes Spielgerät für Kinder von 3-6 Jahren,
- eine Sitzgelegenheit für Erwachsene und
- ein Ausstattungselement für Kinder im Altersbereich zwischen 6-12 Jahren.

Bestandteil der Planung ist ein gendergerechter Beteiligungsprozess, der ebenfalls mit dem Fachdienst Spielraumförderung im Amt für Soziale Dienste abzustimmen ist und dessen Ergebnisse sich in der Umsetzung wiederfinden müssen. Unabhängig von der Neuerrichtung des öffentlichen Kinderspielplatzes muss zudem laut Kinderspielflächenortgesetz ein hausnaher Spielplatz angelegt werden.

§ 12 Bäume im öffentlichen Grünzug Schulkenstraße

- (1) Für die auf der westlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Bäume auf der öffentlichen Grünfläche hat die Vorhabenträgerin vor Beginn der Baumaßnahme ein Sachverständigenbüro zu beauftragen, welches die Überlebensfähigkeit der Bäume während und nach der Baumaßnahme sachverständig beurteilt. Für die Bäume, die nach sachverständiger Einschätzung die Baumaßnahme vermutlich nicht überleben werden, muss das Sachverständigenbüro den Wert der Bäume bis zu ihrer Fällung nach der Methode KOCH ermitteln. Das Gutachten wird dem Umweltbetrieb Bremen, Herrn Rathsmann, in Kopie oder per E-Mail zugesandt.

- (2) Auf der Grundlage des Baumwertgutachtens erteilt der Umweltbetrieb Bremen der Vorhabenträgerin die Freigabe für die Fällung der Bäume. Zudem wird der Vorhabenträgerin ein Betrag von 1.600,00 Euro (i. W. eintausendsechshundert Euro) in Rechnung gestellt, wenn der gefällte Baum einen Stammumfang bis 1,59 m aufgewiesen hat. Bei einem Stammumfang bis 1,99 m werden für den gefällten Baum 3.200,00 Euro (i. W. dreitausendzweihundert Euro) berechnet. Mit dem an den Umweltbetrieb überwiesenen Rechnungsbetrag werden in Abstimmung mit dem Referat 30 (Grünordnung) die Ausgleichspflanzungen sowie die Entwicklungspflege der ersten drei Jahre bezahlt.
- (3) Nach der Überweisung des Rechnungsbetrages kann die Vorhabenträgerin eine Fachfirma beauftragen, die die Bäume entfernt.

§ 13 Umweltbaubegleitung

- (1) Um die Erhaltung der Bäume auf dem Vorhabengrundstück und überlebensfähiger Bäume im angrenzenden Grünzug Schulkenstraße vor, während und nach der Bauphase zu gewährleisten, beauftragt die Vorhabenträgerin ein Sachverständigenbüro für Baumstatik, Baumpflege und Baumsanierung (vereidigt und öffentlich bestellt).
- (2) Das Sachverständigenbüro ist an der Baustellenplanung in Bezug auf Abläufe, Organisation, Zufahrten und Baustelleneinrichtung zu beteiligen. Die Umweltbaubegleitung hat regelmäßig an Baubesprechungen sowie Baustellenkontrollen hinsichtlich der fachgerechten Ausführung der geplanten, festgelegten und ausgeschriebenen Schutzmaßnahmen einschließlich Dokumentation teilzunehmen. Sie berät die Bauleitung/Bauüberwachung und die Vorhabenträgerin und informiert regelmäßig und zeitnah die Naturschutzbehörde.
- (3) Die Vorhabenträgerin weist die erfolgte Beauftragung des Sachverständigenbüros der Stadt spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nach. Der Abschlussbericht ist der unteren Naturschutzbehörde (Referat 31) bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und dem Baumschutz (Referat 30, ebd.) zu übergeben.

§ 14 Ausgleich des Waldes

- (1) Die Vorhabenträgerin gleicht den auf dem Vorhabengrundstück bislang vorhandenen Wald teilweise auf einem Grundstück außerhalb des Plangebiets aus, im Übrigen leistet sie eine Ersatzzahlung in Höhe von 182.605,42 Euro (i. W. einhundertzweiundachtzigtausendsechshundertfünf Euro und zweiundvierzig Cent) nach Festsetzung der Waldbehörde. Die Ersatzzahlung entfällt, wenn die Vorhabenträgerin bis zum 31.12.2021 in Abstimmung mit der Waldbehörde eine entsprechende Fläche (ca. 8500 m²) zum Ausgleich des Waldes außerhalb des Plangrundstücks nachweist.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird auf dem Flurstück 38/12, Flur 3, Gemarkung Löhnhorst in der an Bremen grenzenden Nachbargemeinde Schwanewede in dem Ortsteil Löhnhorst auf eigene Kosten eine Aufforstung mit heimischen, standortgerechten Laubbaumarten auf einer mindestens 4.500 m² großen Fläche ausführen. Für die Aufforstung sind insgesamt 2405 Pflanzen (Forstbaumschulware) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon sind 80 % als Hochstämme und 20 % als Sträucher zu pflanzen.
- (3) Die Durchführung der Maßnahme nach Abs. 1 umfasst die dauerhafte Bereitstellung der erforderlichen Grundfläche von insgesamt mindestens 4.500 m², die Planung und Herstellung der Maßnahme sowie die Pflege und Unterhaltung der Maßnahme für die Dauer von 30 Jahren, gerechnet ab Fertigstellungspflege (3 Jahre nach Herstellung) der Maßnahme.

- (4) Das Grundstück steht im Eigentum Dritter. Die Vorhabenträgerin weist der Stadt innerhalb von 4 Wochen nach Eigentumsübergang der Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach, dass ihr die Ausgleichsflächen nach § 14 Abs. 1 dauerhaft zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen. Dies kann etwa durch den Nachweis eines abgeschlossenen Pachtvertrags über 30 Jahre oder anderer vertraglicher Instrumente geschehen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die unter Absatz 2 beschriebenen Maßnahmen spätestens bis zum 31.03.2022 auszuführen.
- (6) Zum Nachweis der ordnungsgemäßen Ausführung hat die Vorhabenträgerin der Stadt unaufgefordert innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss der Arbeiten die Rechnungen für die angepflanzte Forstware sowie Fotoaufnahmen von den ausgeführten Arbeiten zu übersenden.
- (7) Zur Sicherung einer dauerhaften Entwicklung zu einem naturgerechten Wald verpflichtet sich die Vorhabenträgerin einvernehmlich mit der Naturschutzbehörde einen Pflegeplan aufzustellen. Sollten nach dem Herstellungspflegezeitraum mehr als 1 % (etwa 24 Pflanzen insgesamt) ausfallen, sind diese nach zu pflanzen. Hierfür ist der Naturschutzbehörde (Referat 31) ein Nachweis zu erbringen.

§ 15 Artenschutzmaßnahmen

- (1) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aufgrund verlorengelagerter Dauerlebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, im Vorfeld des Abrisses von Gebäuden und der Beseitigung von Gehölzen 8 künstliche Fledermaus-Quartierhöhlen und 21 künstliche Brutvogel-Nistkästen im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde anzubringen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde (Referat 31), bei drei potenzialträchtigen, zurzeit aber nicht besiedelten Eremiten Bäumen, bei Fällung die höhlen- und mulmreichen Stämme nach der Fällung an einen geeigneten Standort (in der Nähe eines der letzten Käfervorkommen dieser Art) zu verfrachten und dort dann im Sinne einer präventiven Artenschutzmaßnahme einer natürlichen Besiedlung durch totholzbewohnende Tierarten wie z.B. dem Eremiten zu überlassen.
- (3) Zur Vermeidung der Tötung oder Störung von Fledermäusen, die in Baumhöhlen oder Gebäuden überwintern, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin alle nachweislich leeren, d.h. aktuell unbesiedelten Baumhöhlen oder Gebäudenischen im Laufe des Septembers 2021 künstlich zu verschließen. Sollten im September an den Fällbäumen bei den erforderlichen endoskopischen Baumhöhlenkontrollen (Hubsteigereinsatz) dennoch einzelne Fledermäuse festzustellen sein, werden diese ohne nennenswerte Beeinträchtigungen der Tiere aus den Höhlen herausgetrieben und die Höhlen anschließend verschlossen (z.B. mit Bauschaum).
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Artenschutzkontrolle auch in Bezug der abzureißenden Gebäude durchzuführen. Sowohl im Inneren als auch an den Außenfassaden der abzureißenden Gebäude werden alle potenziell besiedelbaren Winkel, Nischen und Strukturen genau untersucht. Hierzu zählen z.B. Kriechkeller, Dachstühle, Hohlräume in Fassaden, Traufbleche oder sonstige äußere Gebäudeverkleidungen.
- (5) Zum Nachweis der ordnungsgemäßen Ausführung der Pflichten nach Absatz 1 bis 4 hat die Vorhabenträgerin der Stadt unaufgefordert innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss der Arbeiten die Rechnungen sowie Fotoaufnahmen von den ausgeführten Arbeiten zu übersenden.

§ 16 Transformatorenstation

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich eine zweigeteilte Transformatorenstation der wesernetz Bremen GmbH. Der Teil der Station, der bisher der Eigenversorgung des verkauften Grundstücks diente, wird nicht mehr benötigt und kann ersatzlos entfernt werden. Die Kosten hierfür übernimmt die Vorhabenträgerin. Der andere Teil der Station versorgt Anrainer der Gerhard-Rohlf's-Straße und ist in seiner Funktion zu erhalten. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, diese Station auf dem Vorhabengrundstück zu verlagern. Hierzu ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine entsprechende Fläche festgesetzt worden. Sofern die Transformatorenstation im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin an einen anderen Ort außerhalb des Vorhabengrundstücks verlagert wird, erklärt sich die Vorhabenträgerin dazu bereit, sich an den dadurch ggf. entstehenden Mehrkosten in Abstimmung mit Wesernetz in wesentlichem Umfang zu beteiligen.

§ 17 Beweissicherungsverfahren

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Aufnahme der Bautätigkeit von einem oder einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ein Beweissicherungsverfahren zur Feststellung möglicher Bauschäden an den unmittelbar an das Vorhaben anschließenden sowie ihm gegenüberliegenden Gebäuden in der Albrecht-Roth-Straße durchzuführen zu lassen. Der genaue Umfang der Beweissicherung ist in Abstimmung mit dem oder der Sachverständigen festzulegen.

§ 18 Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Sie hat im Rahmen ihrer Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird die Stadt informieren, wenn sie beabsichtigt, die Durchführung des Vorhabens auf Dritte zu übertragen. Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Zustimmung verweigern kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die fristgemäße Durchführung des Vorhabens gefährdet ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn für den zu übertragenden Teil eine notwendige Finanzierungsbestätigung nicht vorliegt oder der Übertragungsempfänger nicht über das Grundstück verfügen kann.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitervergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt ist zur Erklärung der Haftentlassung verpflichtet, wenn die Weitergabeverpflichtung zweifelsfrei zwischen der Vorhabenträgerin und dem Rechtsnachfolger vertraglich geregelt wurde.

§ 19 Sicherung der Vertragspflichten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe bei Verstößen gegen § 8 dieses Vertrages (Soziale Wohnraumförderung). Wenn nach Fertigstellung des Vorhabens gem. § 3 Abs. 1 dieses Vertrags oder 12 Monate nach Einstellung der Bauarbeiten keine oder nicht ausreichend Wohneinheiten als Sozialwohnungen angeboten bzw. vermietet werden, beträgt die

Vertragsstrafe 1.000,00 Euro (i. W. eintausend Euro) je Sozialwohnung für jeden angefangenen Monat des verspäteten Anbietens, höchstens jedoch 30.000,00 Euro (i. W. dreißigtausend Euro) je Sozialwohnung.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 9 getroffene Regelung zum Gebäudeenergiestandard. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Vereinbarung zum energieoptimierten Bauen bis zur Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes nicht einhält oder die vorgesehenen Nachweise nicht oder nicht fristgerecht erbringt, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von 40,00 Euro (i. W. vierzig Euro) je Quadratmeter Grundstücksfläche verlangen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 13 getroffene Regelung zur Umweltbaubegleitung. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Vereinbarung nicht einhält oder die vorgesehenen Nachweise nicht oder nicht fristgerecht erbringt, beträgt die Vertragsstrafe 1.000,00 Euro (i. W. eintausend Euro) je angefangener Woche der Bauarbeiten. Höchstens kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 Euro (i. W. zehntausend Euro) verlangen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 14 getroffene Regelung zum Waldausgleich mit der Maßgabe, dass für jede nicht rechtzeitige Baumpflanzung eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.600,00 Euro (i. W. eintausendsechshundert Euro) je Baum und angefangenem Jahr zu zahlen ist. Der Anspruch entsteht mit der Nichterfüllung der jeweiligen Verpflichtung. Ist der jeweilige Baum auch im Folgejahr nicht gepflanzt, ist die Vertragsstrafe jeweils erneut zu zahlen. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Vereinbarung nach § 14 Absätze 2 bis 7 nicht einhält oder die vorgesehenen Nachweise nicht oder nicht fristgerecht erbringt, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000,00 Euro (i. W. fünfzigtausend Euro) verlangen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 15 getroffene Regelung zum Artenschutz. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Vereinbarung nicht einhält oder die vorgesehenen Nachweise nicht oder nicht fristgerecht erbringt, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 Euro (i. W. zehntausend Euro) verlangen.
- (6) Kommt die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen aus § 18 (Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin) nicht nach, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer einmaligen Vertragsstrafe von 50.000,00 Euro (i. W. fünfzigtausend Euro).
- (7) Die in diesem Absatz geregelten Vertragsstrafen werden von Bremen nach billigem Ermessen im Rahmen der vorstehenden Beträge festgesetzt. Sie werden mit Mitteilung der Festsetzung per Rechnung an die Vorhabenträgerin fällig. Bei verspäteter Zahlung des festgesetzten Betrags der Vertragsstrafe ist die Vertragsstrafe mit neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen, beginnend ab einem Monat nach Rechnungsdatum bis zum Zahlungseingang. Hat die Vorhabenträgerin die Nichterfüllung nicht zu vertreten, kann Bremen den Anspruch nach billigem Ermessen reduzieren. Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.
- (8) Die genannten Vertragsstrafen werden sofort fällig. Die Stadt weist darauf hin, dass sämtliche Verpflichtungen der §§ 3 und 7 dieses Vertrages zum Inhalt der Baugenehmigung gemacht und mit den Zwangsmitteln des Bauordnungsrechtes durchgesetzt werden können. Verstöße können mit Bußgeldern belegt werden.

§ 20 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Erschließung, der Planung sowie dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung einschließlich aller in diesem Vertrag bezeichneten Maßnahmen in vollem Umfang. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls das Vorhaben nicht zur Durchführung kommt.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank vorgelegt oder erklärt glaubhaft, dass das Vorhaben mittels Eigenkapital durchgeführt werden soll.

§ 21 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 111; Kündigung

- (1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 111 gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Vertrag genannten Fristen durchgeführt wird. Die Entscheidung über die Aufhebung wird einseitig von der Stadt getroffen. Aus der Aufhebung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
- (2) Wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Vertrag genannten Fristen durchgeführt wird, so kann die Stadt diesen Vertrag durch Erklärung an die Vorhabenträgerin kündigen. Dies setzt voraus, dass die Fristüberschreitung mehr als ein Jahr beträgt und dass die Stadt der Vorhabenträgerin vor Erklärung der Kündigung eine Nachfrist von mindestens zwei weiteren Jahren zur Fertigstellung des Vorhabens gesetzt hat. Aus der Kündigung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Die Möglichkeit der Aufhebung nach Absatz 1 bleibt unberührt.

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

Eine Veröffentlichungspflicht des vorliegenden Vertrags nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz besteht dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veröffentlichungspflicht dieses Vertrags nach Maßgabe des § 11 Abs. 4a in Verbindung mit § 6b BremIFG gegeben sind („sonstiger Vertrag“ ab einem Gegenstandswert von 50.000,00 Euro). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird dieser Vertrag nach Maßgabe der Vorschriften des BremIFG ohne Angabe von personenbezogenen Daten und Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen durch Bremen veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach dem BremIFG sein.

§ 23 Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird mit Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 111 als Satzung wirksam. Werden die Genehmigung bzw. die Genehmigungsfreistellung zur Errichtung von baulichen Anlagen auf der Grundlage des § 33 BauGB vorher erteilt, wird dieser Vertrag mit Bekanntgabe der Genehmigung bzw. der Genehmigungsfreistellung wirksam. Die Regelungen zur Kostentragung gem. § 20 (Kostentragung) werden mit Unterzeichnung des Vertrages wirksam.

§ 24 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

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

§ 25 Ausfertigungen, Anlagen

- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Stadt und Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei, die jeweils als Anlage gekennzeichnet und unterschrieben sind:
 - 1) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 111 mit Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 2) Gebäudeansichten
 - 3) Baubeschreibung
 - 4) Grünordnungsplan
- (3) Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 26 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – Bremen.

Bremen, 12.7.2021

Bauamt Bremen-Nord



Bremen, 12.07.2021

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zulässig:
 - Baufeld 1 (Gebäude A, B und C)
 - Wohngebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den hierfür ausgewiesenen Flächen
 - Baufeld 2 (Gebäude D, E, F und G)
 - Wohngebäude
 - Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den hierfür ausgewiesenen Flächen
- Maß der baulichen Nutzung
- Im Baufeld 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgaragen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,6 zulässig.
- Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen, Wärmepumpen und Treppenausstiegen, sind mit einem Sichtschutz einzuhausen.
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Im Baufeld 1 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H, mindestens 2,5 m.
- Im Plangebiet ist eine Überschreitung der Baugrenze und Baulinie zugunsten der Herstellung von Terrassen, Balkonen, Überdachungen und Windfängen zulässig, wenn diese bei Terrassen maximal 3,0 m und bei Balkonen, Überdachungen und Windfängen maximal 1,5 m beträgt und Gründe des Baumschutzes nicht entgegenstehen.
- Entlang der Baugrenze am Haus B dürfen Balkone in ihrer addierten Länge max. 80 % der Gebäudelänge entsprechen. Zugunsten der Herstellung von Terrassen darf die Baugrenze von Haus B und Haus C bis max. 4,0 m überschritten werden.
- Stellplätze und Nebenanlagen
- Stellplätze sowie Tiefgaragen und Müllsammelanlagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Immissionsschutz
 - Für die Häuser A, B, C und G ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten,
 - dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen bei geschlossenen Fenster maximal 35 dB(A) erreicht werden.
 - dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts bei Außenpegeln > 45 und <= 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) "am Ohr des Schlafers" bei freier Belüftung (gekippertes Fenster) nicht überschritten wird.
 - dass bei Außenpegeln > 50 dB(A) und <= 60 dB(A) nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) "am Ohr des Schlafers" bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - Für haushaltsnahe Freireiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist für die Häuser A, B, C und F durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
 - Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.
- Eine Kindertagesstätte ist im Baufeld 1 erst dann zulässig, wenn die in der Planzeichnung festgesetzte Immissionsschutzwand auf gesamter Länge errichtet ist. Die Immissionsschutzwand ist in einer Höhe von mind. 1,50 m über der angrenzenden Geländeoberkante der angrenzenden Kinderspielfläche und für Luftschadstoffe undurchlässigen Bauweise herzustellen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 111 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

zur Errichtung von Wohn- und gemischtgenutzten Gebäuden in Bremen-Vegesack, zwischen

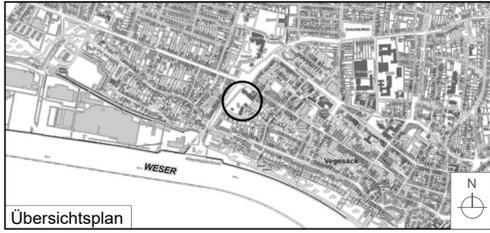
- Gerhard-Rohlf's-Straße
- Schulkenstraße und
- Albrecht-Roth-Straße

(Bearbeitungsstand: 10.06.2021)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW Stadtplanung
Baumgart Lemke Schlegelmich
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den
Vorhabenträgerin: Projektgesellschaft HartmannsStift GmbH & CO. KG
Zum Alten Speicher 11
28759 Bremen

Bremen, den



Baumt Bremen-Nord
Bremen, den
Kommissarischer Amtsleiter

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

Baumt Bremen-Nord Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt Vegesack vom bis öffentlich ausgelegen.

Ortsamt Vegesack Im Auftrag

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

..... Senatorin
..... Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Hafke
Bearbeitet: Herbst (BPW Stadtplanung)
09-12-2020 (6-A-FEB)
10.06.2021 (Ä.n.6.A.)
Verfahren: Kotte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 111

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GR Grundfläche (GR) bezogen auf das jeweilige Baufenster, maximal
- III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- OK Höhe baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern üNN
- TH Höhe Traufkante in Metern üNN

BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISEN

- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN

- TGa Ein- und Ausfahrbereich für Tiefgaragen
- Zufahrt Ein- oder Ausfahrbereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Straßenverkehrsfläche (Fußgängerbereich, Erschließung)
- Straßenverkehrsfläche, hier: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGE

- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

GRÜNLÄCHEN

- Private Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Gehölz, Spiel und Obstbaumwiese

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, hier: Gehölz 1 und Gehölz 2
- Anpflanzung von Bäumen dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Erhalt von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen hier: Historisches Stifgebäude

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für:
 - Stellplätze
 - Tiefgaragen
 - Müllsammelanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Baufelder, Grünflächen und Verkehrsflächen
- Immissionsschutzwand

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Baum mit Nummer aus dem Baumkataster
- Bestandsgebäude mit Hausnummer

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN | OHNE NORMCHARAKTER

- Bearbeitungsgrenze
- Straße
- Grünflächen
- Private Grünfläche
- Bodendecker/Stauden
- Blumenwiese
- Hecke, bis 120 cm hoch
- Hecke, bis 120-160 cm hoch
- Wassergeb. Wegedecke
- Stellplatz
- Plätze und Wege
- Sitzmauer
- Fahrradbügel
- Tiefgarage Grenzen
- Eingang
- (Spiel) Objekt
- Baum Bestand
- Baum Planung
- Obstbaum Planung

Bremen, den 28.09.2020
Dipl.-Ing. H. Horst
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Abteilungsleiter)

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/2017/17130107.

KENNEICHNUNG

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- Im gesamten Geltungsbereich sind flächige, anthropogene Auffüllungen in schwankenden Mächtigkeiten vorhanden.
- (A) Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,0 bis 7,0 m erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere Benzo(a)pyren und Blei, belastet. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die aktuellen Prüfwerte zur Beurteilung von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen für die Nutzungen „Kinderspielflächen“ werden überschritten. Der Bereich liegt innerhalb der Altablagerung A 1.521.0002 „Fährgrund“. Die Bodenverunreinigungen sind durch Verfüllungen mit Störböden sowie Bauschutt, Schlacken, Holz sowie Glas- und Keramikresten verursacht worden.
- (B) Innerhalb der mit (B) gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,0 bis ca. 2,0 m erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere Benzo(a)pyren und Blei, belastet. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die aktuellen Prüfwerte zur Beurteilung von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen für die Nutzungen „Kinderspielflächen“, „Wohngebiete“ und „Park- und Freizeitanlagen“ werden überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind durch anthropogene Auffüllungen mit Störböden sowie Bauschutt, Schlacken, Holz sowie Glas- und Keramikresten verursacht worden.

HINWEISE

- 14,99 m üNN Höhenreferenz mit Angabe der Höhe in Metern über Normalnull (üNN) (außerhalb des Geltungsbereichs liegend)
- Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicher zu stellen.
- Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchologie erforderlich.
- RECHTLICHE GRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bremisches Landesstraßengesetz (BremLStG)
Stellplatzortsgesetz Bremen (StellPlOG)
Baumschutzverordnung Bremen









Blick vom Grünzug auf die eingegrünte und rot geschlämmte Wand (Farbton analog Ziegelfarbe) und den etwas erhöht liegenden Aussenspielbereich der Kita.

Der Zaun der Kita wird von der Gartenseite aus eingegrünt, die Wand, die sich durch die Erhöhung ergibt eingewachsen. Der Vorplatz vor der Tiefgaragenzufahrt verschwindet auf der Grenze zum Grünzug hinter einer Hecke.

BAUBESCHREIBUNG

Stand 08.07.21

Einleitung	<p>Grundlage für die vorliegende Planung war das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Riemann von 2012, das aus einem zuvor durchgeführten städtebaulichen Gutachterverfahren hervorgegangen war.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Entwurfs- und Planungsprozesses wurde das Konzept 2017 unter anderem dem Gestaltungsbeirat der Stadt Bremen präsentiert und von diesem hinsichtlich des Städtebaus und des architektonischen Entwurfs begrüßt. Eine Überarbeitung betraf geringfügige Anpassungen der Gebäudekubaturen sowie der Positionierung von Haus G.</p>
Städtebaulich – Beschreibung des Gesamtquartiers	<p>Zwischen der zentral gelegenen Gerhard-Rohlfs-Straße und der Albrecht-Roth-Straße in der Nähe des Flussufers soll ein Ensemble entstehen, in dessen Mittelpunkt das historische Stiftsgebäude steht. Es wird geprägt von seiner Lage neben einem Park mit alten Bäumen und der bestehenden Architektur aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert. Im Zentrum der Überlegungen steht der Ensemblecharakter im Sinne vergleichbarer Typologien wie wir sie in Augsburg mit der Fuggerei, in Bath mit der gregorianischen Bebauung finden oder in den Gartenstädten, die an vielen Orten zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Das bedeutet, dass so etwas wie eine kleines Stiftsdorf in der Stadt oder in diesem Fall am Park entsteht, welches sich einerseits mit dem Umfeld verzahnt und Teil des städtischen Gefüges wird, auf der anderen Seite aber eine gewisse Eigenständigkeit behält.</p>
	<p>Im gegenwärtigen Zustand ist das bestehende Stiftsgebäude stark verbaut. Es soll auf seinen historischen Kern zurückgeführt und wie eine Brosche eingefasst werden. Um das historische Gebäude entstehen neue Baukörper, die mit ihrer Setzung ein differenziertes Stadtraumgefüge entstehen lassen und auf diese Weise einen angemessenen städtebaulichen Kontext für das historische Gebäude schaffen. Es entstehen Stadraumtypologien wie Plätze und Durchgänge, die das Ensemble im Inneren gliedern und gleichzeitig mit der umgebenden Stadtstruktur verbinden. So entsteht ein Platz an der Gerhardt-Rohlfs-Straße, der das Ensemble zum Stadtraum öffnet und den Blick auf das Stiftsgebäude freigibt. Dieser Platz hat öffentlichen Charakter. Die hier angesiedelten Neubauten beinhalten dementsprechend auch eher öffentliche Nutzungen wie eine Kita mit einer inklusiven WG im 2. OG (Haus A) auf der einen und der Tagespflege mit gefördertem Wohnungsbau in den Obergeschossen auf der anderen Seite (Haus C). Die beiden flankierenden Gebäude nehmen sich architektonisch gegenüber dem historischen Bau zurück.</p>

	<p>Ein Durchgang zwischen dem Kitagebäude (Haus A) und dem Stiftsgebäude führt auf einen zweiten Platz, der im Inneren des Ensembles liegt und einen räumlichen Mittelpunkt bildet. Der spannende Durchgang, der durch ein Abknicken des lateralen Baukörpers Haus A noch gesteigert wird, führt in den eher parkartigen und dem Wohnen dienenden Teil des Quartiers. Diesen zweiten Platz verstehen wir als Mittelpunkt des Quartiers mit einem eher intimen oder semiprivaten Charakter, wobei er natürlich als öffentlicher Durchgang geplant ist. Autos sollen nicht in das Quartier fahren. Das Kopfende dieses Platzes bildet die Rückseite des bestehenden Gebäudes. Er verjüngt sich in Richtung Weser zu einer Wohnstraße, die in die Albrecht-Roth-Straße mündet. Rechts und links zwischen den Wohnbauten führen unterschiedliche Durchgänge in den benachbarten Park. Es entsteht ein kleines Stück Stadt mit den typischen öffentlichen Räumen, die einen spannungsvollen Wechsel zwischen Weite und Intimität, zwischen Urbanität und Grünraum versprechen.</p> <p>Die südlich im Quartier gelegene Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) mit ihren langen und schmalen Baukörpern leitet sich aus der Grundfläche der historischen Bebauung ab und orientiert sich in ihrer Dimensionierung an dem ehemaligen Schwesternheim.</p> <p>Den Abschluss des Quartiers bildet das parallel zur Albrecht-Roth-Straße ausgerichtete Haus G mit seinem allgemeinen Zugang in die Tiefgarage für das südliche Baufeld.</p> <p>Zur Unterbringung der Stellplätze für alle Nutzungen werden zwei Tiefgaragen (eine unter Haus A und eine unter den Häusern E+G) vorgesehen. Die Zufahrt zur südlichen TG erfolgt von der Albrecht-Roth-Straße, die Zufahrt zur TG unter Haus A von der Gerhard-Rohlf's-Straße. Zusätzlich werden auf dem vorderen Platz 5 Stellplätze, 4 davon barrierefrei, zur Verfügung gestellt.</p> <p>Jede erdgeschossige Wohnung verfügt über einen Garten. Somit ist das Wohnquartier stark geprägt von öffentlichen und privaten Grünflächen. Trotz der zentralen Lage und auch einer gewissen Urbanität handelt es sich um Wohnen im Grünen oder Wohnen im Park.</p>
Architektur	<p>Die neuen Baukörper erhalten eine Ziegelfassade, wobei sich die Art des Ziegels und die Farbgebung am historischen Bestandsgebäude Hartmannsstift orientieren und so die Wirkung des Ensembles gestärkt wird. Grundsätzliche Gliederungen wie horizontale Bänder bei den südlichen Mehrfamilienhäusern, die ruhige eher vertikale Gliederung bei den nördlichen Bauten und die Ausbildung von einem gleichmäßigen Fensterrhythmus, dazu die leichte Reliefierung der Fassade spielen ebenfalls auf den Bestand an - aber auf eine zurückhaltende Weise, indem dies auf abstrakte und subtile Art erfolgt. Ziel ist es die bestehende Situation nicht zu konterkarieren, sondern mit einer subtilen Modernität einerseits den Be-</p>

	zug herzustellen, aber dennoch die Entstehungszeit der neu entstehenden Häuser nicht zu verleugnen.
Außenanlagen	Das neue Quartier ist charakterisiert durch die dreigeschossigen Gebäude, die sich um einen zentralen Hof gruppieren und durch dessen enge Verknüpfung mit dem westlich angrenzenden Grünraum. Der vorhandene Baumbestand der Kategorien I und II (s. Gutachten Steenken) wird soweit wie möglich erhalten und bestimmt maßgeblich die Qualität des Gebietes sowohl im Hinblick auf das Stadtbild als auch hinsichtlich der Wohn- und Aufenthaltsqualität und des Stadtklimas.
	Der Altbau des Hartmannsstiftes gliedert den Hof in einen südlichen, ruhigeren und grünen Wohnhof und einen nördlichen städtischen Platz an der Gerhard-Rohlf's-Straße, der befahrbar ist und einige Kurzzeitstellplätze für die angrenzenden Nutzungen vorhält.
	Der Wohnhof ist ein halböffentlicher Raum, der sowohl der fußläufigen Erschließung der Häuser als auch als Aufenthaltsort und Treffpunkt für die Bewohner dient. Ein in die Gestaltung integriertes Spielangebot unterstützt die generationenübergreifende Begegnung der Bewohner und fördert die Aufenthaltsqualität.
	Die Gestaltung der Freiflächen ist aus den Anforderungen der angrenzenden Nutzungen abgeleitet. Die Wohnhäuser erhalten kleine, mit Hecken gefasste Vorgärten, um eine angemessene Privatheit vor allem für die erdgeschossigen Wohnungen sicherzustellen. Für die Bepflanzung der Vorgärten wird ein Thema vorgegeben, das ein abwechslungsreiches Bild im Detail und gleichzeitig ein harmonisches Gesamtbild schaffen soll und ökologisch und stadtklimatisch sinnvoll ist.
	Durch die Freistellung der großen Bäume der Kategorie I werden das Kronenwachstum und die Vitalität gefördert, die Bäume bilden die grüne Kulisse des Quartiers. Große Bäume befinden sich vor allem am Westrand des Quartiers und tragen hier zu einem fließenden Übergang und einer engen Verknüpfung mit dem angrenzenden Grünraum bei. An der östlichen Grenze des Quartiers wird der zu erhaltende Baumbestand um Neuanpflanzungen ergänzt, so dass auch hier ein grüner Quartiersrand entsteht. Für den Grünstreifen östlich der Wohnhäuser E und D wird eine Ansaat als mehrjährige Blumenwiese vorgeschlagen.
	Im Inneren des Quartiers wird auf dem zentralen Platz ein Solitärbaum neu gepflanzt, quasi als „Dorflinde“, der stadtklimaverträglich ist und dem Klimawandel standhält.
Spielen	Das Thema Spielen nimmt in dem Quartier eine wichtige Rolle ein, nicht nur wegen der geplanten Kita. Im Sinne des Entwurfes der Neufassung eines Kinderspielflächenortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen sollen keine starren

	<p>Muster herkömmlicher Spielplätze verfolgt werden, es geht vielmehr um ein attraktives Freiraumkonzept für das gesamte Quartier, um eine „bespielbare“ Stadt. Dabei werden die Grundsätze (hausnaher Spielplatz für Kleinkinder mit Begleitperson, differenziertes Spielangebot für größere Kinder und für alle Altersgruppen – Erwachsene werden ausdrücklich einbezogen -, eingebunden in die Landschaft) aus dem Ortsgesetz berücksichtigt. Das Spielangebot konzentriert sich ausdrücklich nicht auf abgegrenzte und umzäunte Flächen. Es fügt sich vielmehr beiläufig in das gestaltete Umfeld und lädt zum Entdecken ein.</p>
Haus A	<p>Bei dem im Bauantrag behandelten Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes 3-geschossiges Gebäude mit Tiefgarage, mit einer 4-gruppigen Kita im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie einer Pflege-WG, einem kleinen Büro sowie einer 2-er WG im 2. Obergeschoss.</p>
Kita	<p>Die im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss gelegene 4-gruppige Kita ist barrierefrei ausgebildet und für eine Nutzung von 60 Kindern (2 Ü3-Gruppen, 2 U3-Gruppen) ausgelegt.</p>
Anzahl Wohneinheiten, Barrierefreiheit	<p>In dem Gebäude befinden sich 2 Wohneinheiten als Sonderwohnformen (Pflege-WG, 2er WG), die barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht ausgebildet sind. Alle Nutzungseinheiten sind barrierefrei erschließbar.</p>
Freisitze/ Aussenbereiche	<p>Sämtliche Wohnungen sind mit jeweils einer großzügigen Loggia ausgestattet. Die Kita erhält eine Richtung öffentlichem Grünzug gelegene Aussenspielfläche, die in ihrer Größe auf die Anzahl der Kinder ausgelegt ist.</p>
Eingang und Vertikalerschließung	<p>Die beiden in dem Gebäude untergebrachten Nutzungen werden über zwei getrennte Eingänge erschlossen. Der Eingang in die Kita befindet sich am Vorplatz des Stiftsgebäudes Hartmannstift. Der andere Eingang, der sich in der Gasse zwischen Haus A und B befindet, dient als Hauptzugang für die Tiefgarage sowie die im zweiten OG gelegenen Nutzungen. Beide Treppenhäuser sind natürlich belichtet und belüftet. Zusätzlich wird ein Aufzug installiert, der für die Benutzung mit einem Rollstuhl und den Liegendtransport geeignet ist.</p> <p>Eine Briefkastenanlage wird im Eingangsbereich des Gebäudes vorgesehen.</p>
Keller	<p>In dem Untergeschoss befinden sich neben den erforderlichen Hausanschluss- und Technikräumen die barrierefrei zugänglichen Müllräume für die Gebäude A, B und D sowie die Fahrradstellplätze für die Gebäude A-D.</p>
Stellplätze	<p>Die erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage unter Haus A abgebildet. Der geforderte barrierefreie PKW-Abstellplatz wird auf dem Vorplatz des historischen Hartmannstiftgebäudes nachgewiesen.</p> <p>Der barrierefreie Zugang erfolgt durch ein über einen externen Eingang erreichbares Treppenhaus mit Aufzug.</p>

	Ebenso werden hier die von außen zugänglichen Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl (siehe Stellplatzermittlung) bereitgestellt.
Außenanlagen Haus A	Westlich des Hauses A befindet sich der umzäunte Außenbereich der im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss gelegenen Kita. Die aus dem Erdreich herausragenden Aussenwände der Tiefgarage werden mit einer rötlichen Schlämme im Farbton des Verblendziegels versehen und Richtung Grünzug eingegrünt.
Müll	Die Müllentsorgung findet für die Häuser A, B und D in der Tiefgarage/Keller unter Haus A statt. Auf dem kleinen, westlich von Haus A an der Gerhard-Rohlf-Strasse gelegenen Vorplatz wird in Kombination mit der Tiefgaragenzufahrt eine Müllauffstellfläche freigehalten, wo die Müllabholung durch die Entsorgungsbetriebe stattfinden kann.
Haustechnik	Die Gebäude A,B,C und D werden nach der Fertigstellung von der Gewoba gemeinsam bewirtschaftet, daher gibt es eine gemeinsame Energieversorgung. Hierzu ist ein BHKW für die Primärversorgung und ein Gas-Brennwertkessel für die Spitzenlast vorgesehen. Über einen Warmwasser-Heizungsverteiler werden die einzelnen Gebäude über separate Heizkreise mit Heizungswärme versorgt. Die Wärmeabgabe erfolgt im Haus A, C und D über eine Fußbodenheizung, im Haus B über Heizkörper. Die Trinkwarmwasserbereitung erfolgt zentral im Haus bzw. über Trinkwasserunterstationen in den Häusern A,B und D. Die Be- und Entlüftung der einzelnen Wohnungen erfolgt über dezentrale Wohnungslüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung. Innenliegende Räume werden mit einem Einzelraumlüfter ausgestattet.
PV-Anlagen/ Elektrotechnik	Gemäß B-Plan wird für die Gebäude A, B, C und D eine gemeinschaftliche PV-Anlage installiert, die gem. B-Plan auf der Hälfte der Dachflächen installiert wird. Nach Vorgabe der späteren Vermieterin Gewoba wird eine Kundenanlage mit Überschusseinspeisung errichtet. Aufgrund der besonderen Bestandssituationen wird auf dem Haus B keine PV-Anlage installiert. Die PV-Flächen von Haus B werden auf die Dachflächen der anderen Häuser verteilt. Die erzeugte Energie des BHKW's und der PV-Anlage wird im Untergeschoss des Hauses C in eine gemeinschaftlich genutzte Kundenanlage eingespeist und den Mietern zur Verfügung gestellt. Für die Häuser A, B, C und D wird es einen gemeinsamen Hausanschluss geben, der im Haus C eingespeist wird. Von der oben beschriebenen Niederspannungshauptverteilung wird für jedes Haus eine Zähleranlage eingespeist, deren Unterbringung sich im gleichen Raum

	befindet. Die Kabelverbindung von Haus C erfolgt über Erdverlegung
Haus B	<p>Bei dem im Bauantrag behandelten Gebäude handelt es sich um den Umbau des ehemaligen Stiftsgebäudes Hartmannstift und dessen Umnutzung von Bauordnungsamt und Krankenhaus zum Wohngebäude.</p> <p>Haus B wird in seine ursprüngliche Kubatur zurückgeführt. Die Anbauten der verschiedenen Zeitschichten sowie die Aufstockung werden zurückgebaut und der Baukörper wieder freigestellt.</p> <p>Die fehlenden Aussenwände werden im Sinne einer kritischen Rekonstruktion ergänzt, die Fassadengliederung, -reliefierung und Fensteröffnungen orientieren sich dabei an den historischen noch erhaltenen Bauteilen. Als Material für die Fassadenrekonstruktionen wird ein geschlämmter Ziegel vorgesehen, der die verschiedenen Zeitschichten lesbar lässt und dabei gleichzeitig das Gebäude zu einer Einheit zusammenführt.</p> <p>Das Dach wird in seiner historischen Kubatur wieder hergestellt und gibt dem Gebäude so seine ursprüngliche Form und Maßstab im städtischen Gesamtkontext zurück.</p>
Anzahl Wohneinheiten, Barrierefreiheit	In dem Gebäude befinden sich 9 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die im Untergeschoss alle gem. LBO barrierefrei ausgebildet sind. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschließbar.
Freisitze	Sämtliche Wohnungen sind mit jeweils einem großzügigen Balkon, im Untergeschoss mit einem kleinen Garten ausgestattet.
Eingang und Vertikalerschließung	<p>Die Vertikalerschließung erfolgt über ein zweiläufiges Treppenhaus, das natürlich belichtet und belüftet wird. Zusätzlich wird im Treppenauge ein Aufzug installiert, der für die Benutzung mit einem Rollstuhl geeignet ist. Der Liegendtransport wird über die Treppe nachgewiesen.</p> <p>Über den Eingangsbereich ist über eine halbe Treppe bzw. den Aufzug ein barrierefrei erschließbarer Kinderwagen- und Rollatorenabstellraum erreichbar.</p> <p>Eine Briefkastenanlage ist auf dem Grundstück vorgesehen.</p>
Abstellräume	Im Untergeschoss sind neben dem Technikraum Abstellräume in ausreichender Zahl und Größe vorhanden.
Stellplätze	s. Haus A
Außenanlagen Haus B	<p>Südlich des Hauses B befindet sich der tiefer gesetzte Patio, auf dem sich die Freisitze der Wohnungen des Untergeschosses befinden. Durch eine terrassierte Aufkantung grenzt sich der Patio von dem öffentlichen Bereich des zentralen Platzes um die „Dorflinde“ ab.</p> <p>Müll: s. Haus A</p> <p>Haustechnik: s. Haus A</p>

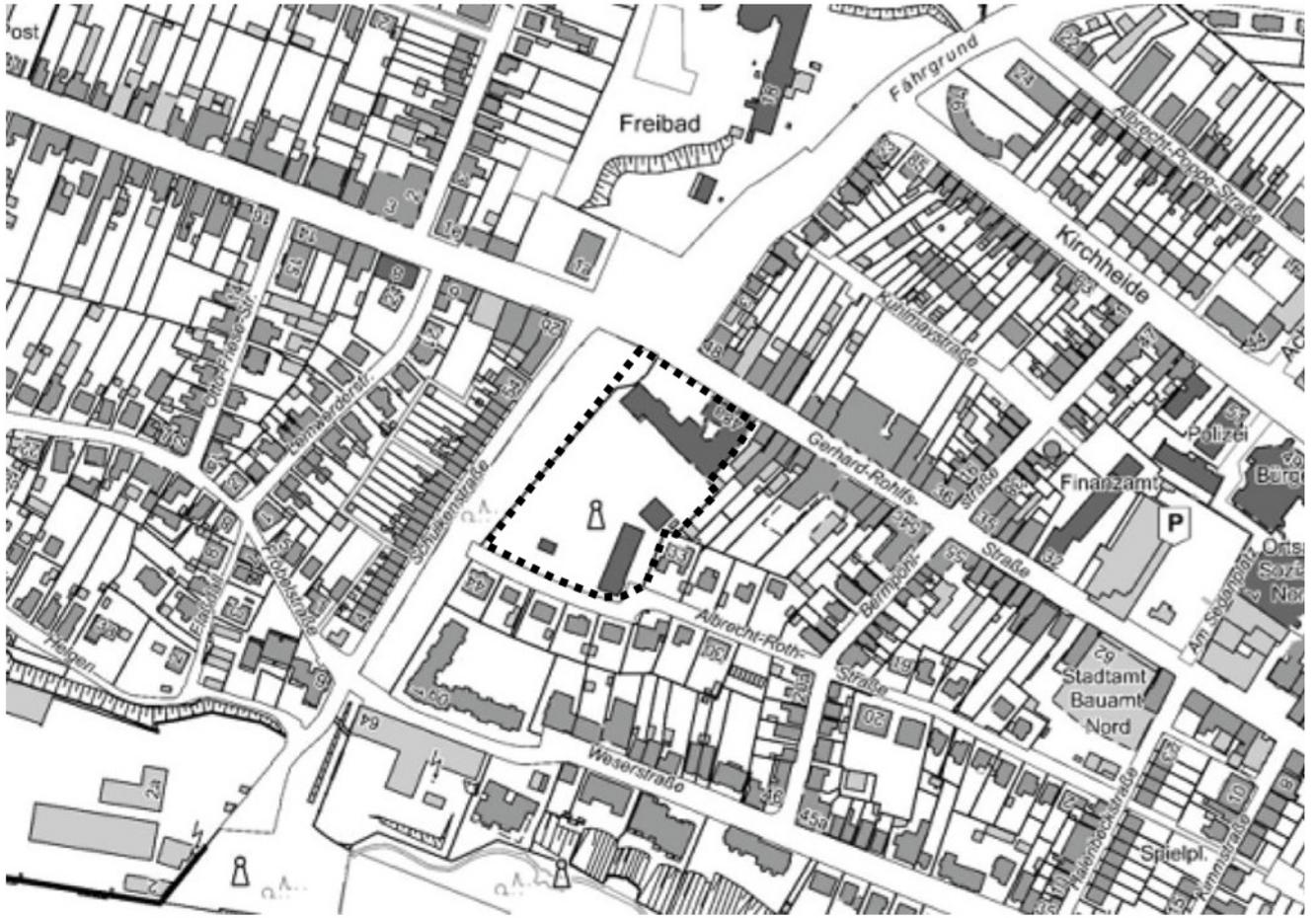
	PV-Anlagen/ Elektrotechnik s. Haus A
Haus C	Bei dem im Bauantrag behandelten Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Tagespflegenutzung im Erdgeschoss.
Tagespflege	Die im Erdgeschoss gelegene ebenerdige Tagespflege ist barrierefrei ausgebildet und für eine Nutzung von 15 Tagespflegegästen ausgelegt.
Anzahl Wohneinheiten, Barrierefreiheit	In dem Gebäude befinden sich 8 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die alle gem. LBO barrierefrei ausgebildet sind, sowie 2 rollstuhlgerechte Wohnung aufweisen. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschließbar.
Freisitze	Sämtliche Wohnungen sind mit jeweils einer großzügigen Loggia ausgestattet. Die Tagespflege erhält eine großzügige Terrasse südlich, sowie einen Wandelgang östlich des Gebäudes.
Eingang und Vertikalerschließung	Die beiden in dem Gebäude untergebrachten Nutzungen, Tagespflege und Wohnnutzung, werden über zwei getrennte Eingänge erschlossen. Die nebeneinanderliegenden Eingänge befinden sich am Vorplatz des Stiftsgebäudes Hartmannstift. Der südliche Eingang führt in den Eingangsbereich mit Schleuse in die Tagespflege. Der nördliche führt in das Treppenhaus, das Keller sowie Wohngeschoss erschließt. Die Vertikalerschließung erfolgt über dieses Treppenhaus, das natürlich belichtet und belüftet wird. Zusätzlich wird ein Aufzug installiert, der für die Benutzung mit einem Rollstuhl geeignet ist. Der Liegendtransport wird über das Treppenhaus nachgewiesen. Eine Briefkastenanlage wird im Eingangsbereich des Gebäudes vorgesehen.
Keller (Teilunterkellerung)	Im Teilkeller befinden sich neben den erforderlichen Hausanschluss- und Technikräumen die barrierefrei zugänglichen Abstellräume und Rollstuhlwechselplätze in ausreichender Größe und Zahl.
Stellplätze	s. Haus A
Außenanlagen Haus C	Östlich und südlich des Hauses C befindet sich der umzäunte Außenbereich der im Erdgeschoss gelegenen Tagespflege. Im Süden schließt an das Haus eine großzügige Terrasse an, die als Erweiterung des Gemeinschaftsraums genutzt werden kann. Ein Wandelgang führt von der Terrasse zum nördlichen Gebäude trakt. Ein rollstuhlgerecht angelegter Pfad, zwischen Bäumen und mit Sitzgelegenheiten versehen, dient den Nutzern der Tagespflege als Bewegungsfläche. Müll: s. Haus A Haustechnik: s. Haus A PV-Anlagen/ Elektrotechnik s. Haus A
Haus D	Bei dem im Bauantrag behandelten Gebäude handelt es sich um ein teilunterkel-

	iertes 3-geschossiges Mehrfamilienhaus.
Anzahl Wohneinheiten, Barrierefreiheit	In dem Gebäude befinden sich 14 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die alle gem. LBO barrierefrei ausgebildet sind. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschließbar.
Freisitze	Sämtliche Wohnungen sind mit jeweils einer großzügigen Loggia, im Erdgeschoss mit einem kleinen Garten ausgestattet.
Eingang und Vertikalerschließung	Die Vertikalerschließung erfolgt über ein großzügiges, zweiläufiges Treppenhaus, das natürlich belichtet und belüftet wird. Zusätzlich wird ein Aufzug installiert, dessen Kabinengröße für den Liegendtransport geeignet ist. Im Eingangsbereich befindet sich ein barrierefrei erschließbarer Kinderwagen- und Rollatorenabstellraum sowie die aussenliegende, wettergeschützte Briefkastenanlage.
Keller (Teilunterkellerung)	Im Teilkeller befinden sich neben den erforderlichen Hausanschluss- und Technikräumen die barrierefrei zugänglichen Abstellräume in ausreichender Größe und Zahl.
Stellplätze	s. Haus A
Haustechnik	s. Haus A Für die Trinkwarmwasserbereitung ist ein BHKW für die Primärversorgung und ein Gas-Brennwertkessel für die Spitzenlast im Haus C vorgesehen, welche über einen Heißwasserverteiler einen Pufferspeicher im Haus D versorgt. Die Trinkwarmwasserbereitung erfolgt über separate Frischwasserstationen im Haus D. Müll: s. Haus A PV-Anlagen/ Elektrotechnik s. Haus A

Haus E+G	Bei den beiden im Bauantrag behandelten Gebäuden handelt es sich um zwei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, die sich auf einer gemeinsamen Tiefgarage befinden, die sämtliche gemäß Bremischer Stellplatzverordnung geforderten PKW- und Fahrradstellplätze für die Häuser E, F und G abbilden.
Anzahl Wohneinheiten, Barrierefreiheit	In den Gebäuden befinden sich je 14 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die im Erdgeschoss alle gem. LBO barrierefrei ausgebildet sind sowie je eine rollstuhlgerechte Wohnung aufweisen. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschließbar.
Freisitze	Sämtliche Wohnungen sind mit jeweils einer großzügigen Loggia, im Erdgeschoss mit einem kleinen Garten ausgestattet.
Eingang und Vertikalerschließung	Die Vertikalerschließung erfolgt hausweise über ein großzügiges, zweiläufiges Treppenhaus, das natürlich belichtet und belüftet wird. Zusätzlich wird ein Aufzug installiert, dessen Kabinengröße für den Liegendtransport geeignet ist. Über diese Treppenhäuser kann direkt aus den jeweiligen Gebäuden die Tiefga-

	<p>rage erschlossen werden. Ergänzt werden die beiden Treppenhäuser in Haus E und G durch ein in Haus G befindliches zusätzliches Treppenhaus (baurechtlich nicht erforderlich, da kein Rettungsweg) mit Aufzug, das auch eine externe Erschließung (z.B. für Haus F) zusätzlich ermöglicht.</p> <p>Im Eingangsbereich befindet sich ein barrierefrei erschließbarer Kinderwagen- und Rollatorenabstellraum sowie die aussenliegende, wettergeschützte Briefkastenanlage.</p>
Tiefgarage und Stellplätze	<p>Die Tiefgarage ist als natürlich be- und entlüftete Mittelgarage konzipiert. In ihr befinden sich insgesamt 38 PKW-Stellplätze, davon werden 3 Stellplätze barrierefrei ausgebildet.</p> <p>Ebenso werden hier von aussen zugängliche Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl (siehe Stellplatzermittlung) bereitgestellt.</p> <p>Auch werden, neben den erforderlichen Hausanschluss- und Technikräumen, in der Tiefgarage die barrierefrei zugänglichen Abstellräume in ausreichender Größe zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze werden alle in der Tiefgarage unter Haus E und G für die Häuser E, F und G abgebildet.</p>
Müll	<p>Für die Müllentsorgung werden eingehauste und allgemein und für die Entsorgungsbetriebe vom öffentlichen Strassenraum aus zugängliche Aufstellflächen im Außenraum, für die südlichen Häuser E, F und G im südlichen Grundstückfeld nahe Albrecht-Roth-Straße vorgesehen.</p>
Brandschutz	<p>Dem Bauantrag ist das Brandschutzkonzept unter Pkt. 04.1 beigefügt.</p>
Statik	<p>Dem Bauantrag ist der Standsicherheitsnachweis unter Pkt. 04.2 beigefügt.</p>
Haustechnik	<p>Die Wärmeversorgung für die Häuser E und G erfolgt zentral im Haus G. Hierzu ist eine Luft-Wasser Wärmepumpe für die Primärversorgung und ein Gas-Brennwertkessel für die Spitzenlast vorgesehen. Über einen Warmwasser-Heizungsverteiler werden die einzelnen Gebäude über separate Heizkreise mit Heizungswärme versorgt.</p> <p>Die Warmwasserbereitung für die Häuser E und G erfolgt zentral in Haus G. Für die Warmwasserbereitung ist ein Gas-Brennwertkessel vorgesehen, welcher über einen Heißwasserverteiler einen Pufferspeicher versorgt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über separate Frischwasserstationen für die Häuser E und G.</p> <p>Die Be- und Entlüftung der einzelnen Wohnung erfolgt über dezentrale Wohnungslüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung. Innenliegende Räume werden mit einem Einzelraumlüfter ausgestattet.</p>
PV-Anlagen/ Elektrotechnik	<p>Für die Gebäude E, F und G ist eine gemeinsame Energieversorgungsanlage vorgesehen. Daher wird für die 3 Häuser auch eine gemeinschaftliche PV-Anlage in einer Größe installiert, die sich planerisch an Hälfte der Dachflächen</p>

	<p>gemäß B- Planvorgabe orientiert.</p> <p>Die Größe der PV-Anlage beträgt inkl. Bewegungsflächen und Verschattungsfrei- flächen der 3 Häuser etwa 440m² und wird auf die Häuser E & G aufgeteilt.</p> <p>Aufgrund von besonderen Verschattungssituationen wird auf dem Haus F keine PV-Anlage installiert, wird aber flächenmäßig auf den Häusern E und G berück- sichtigt. Die erzeugte Energie wird im Untergeschoss der Häuser E & G in eine gemeinschaftlich genutzten Hausanschlussraum eingespeist und für die Nutzung der Mieter und zur Rückspeisung ins Netz geplant. Für die Installation werden die Vorgaben der Wesernetz AG (Messkonzept 6) eingehalten.</p> <p>Für die Häuser E, F & G wird es einen Hausanschluss geben, der über eine Nie- derspannungshauptverteilung im Hausanschlussraum der Tiefgarage eingespeist wird. Die eingespeiste Energie der PV-Anlage wird an diesem Knotenpunkt ein- gespeist und wird den Nutzern aller Häuser zur Verfügung gestellt. Von der oben beschriebenen Niederspannungshauptverteilung wird für die Häuser E&G je eine Zähleranlage eingespeist, deren Unterbringung im gleichen Raum erfolgt.</p>
Haus F	Bei dem im Bauantrag behandelten Gebäude handelt es sich um ein 3- geschossiges Mehrfamilienhaus mit Teilunterkellerung.
Anzahl Wohneinhei- ten, Barrierefreiheit	In dem Gebäude befinden sich 14 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die im Erdgeschoss alle gem. LBO barrierefrei ausgebildet sind sowie je eine rollstuhl- gerechte Wohnung aufweisen. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschließbar.
Freisitze	Sämtliche Wohnungen sind mit jeweils einer großzügigen Loggia, im Erdge- schoss mit einem kleinen Garten ausgestattet.
Eingang und Vertika- lerschließung	Die Vertikalerschließung erfolgt über ein großzügiges, zweiläufiges Treppenhaus, das natürlich belichtet und belüftet wird. Zusätzlich wird ein Aufzug installiert, dessen Kabinengröße für den Liegendtransport geeignet ist.
	Im Eingangsbereich befindet sich ein barrierefrei erschließbarer Kinderwagen- und Rollatorenabstellraum sowie die aussenliegende, wettergeschützte Briefkas- tenanlage.
Keller (Teilunterkelle- rung)	Im Teilkeller befinden sich neben den erforderlichen Hausanschluss- und Tech- nikräumen die barrierefrei zugänglichen Abstellräume in ausreichender Größe und Zahl. Stellplätze s. Haus A Müll: s. Haus E+G PV-Anlagen/ Elektrotechnik s. Haus E+G Haustechnik: s. Haus E+G



Im Auftrag

Projektgesellschaft Hartmannstift GmbH & Co. KG

Ein Projekt in Kooperation mit



Stadt- und Freiraumplanung,
Lichtplanung

Grünordnungsplan Bremen, 29.01.2021

Aktualisierung am 07.07.2021

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 111 für die Errichtung von Wohn- und gemischtgenutzten Gebäuden in Bremen-Vegesack zwischen der Gerhard-Rohlf's-Strasse, der Albrecht-Roth-Strasse und der Schulkenstrasse

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Freiraumkonzept.....	4
3	Planerische Vorgaben, Fachgesetze.....	5
	Flächennutzungsplan.....	5
	Bebauungsplan.....	5
	Landschaftsprogramm.....	6
	Bremisches Waldgesetz.....	8
	Baumschutzverordnung	8
	Stellplatzortsgesetz	8
4	Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft.....	9
	Methodik und Grundlagen	9
	Lage im Raum.....	9
	Grünstruktur (Biotoptypen/Biotopstruktur).....	9
	Schutzgut Fauna	15
	Schutzgut Boden und Wasser.....	17
	Schutzgut Klima/Luft	17
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	18

1 Einleitung

Das ca. 1,1 ha große brachliegende Vorhabengrundstück des ehemaligen Hartmannsstift liegt am westlichen Rand des Zentrums von Bremen-Vegesack an der Gerhard-Rohlf's-Straße. Das Grundstück soll einer neuen Nutzung (Wohnen, besonderes Wohnen, Kita) zugeführt werden, die den Standort erheblich aufwertet. Der Ort hat eine 100-jährige Tradition der Krankenhausnutzung in Vegesack. Im Anschluss war das Bauamt Bremen Nord dort ansässig. Seit 2006 gibt es Bestrebungen, das Grundstück von Immobilien Bremen zu veräußern und eine neue Nutzung anzusiedeln. Das brachliegende Grundstück in integrierter Lage wertet den Stadtraum derzeit ab, tendiert zu vermüllen und zieht Vandalismus an. Eine Nachnutzung bedeutet somit die Beseitigung städtebaulicher Missstände.

Der im Gestaltungsgremium, unter Leitung der Senatsbaudirektorin, abgestimmte Entwurf sieht vor, das historische Stiftgebäude an der Gerhard-Rohlf's-Straße freizustellen und um sechs weitere Gebäude zu ergänzen. Von dem vorhandenen Gebäudebestand bleibt nur der zentrale Altbau erhalten. Durch die geplante städtebauliche Anordnung entsteht ein verkehrsfreier Innenbereich, der sich von der Gerhard-Rohlf's-Straße im Norden bis zur Albrecht-Roth-Straße im Süden erstreckt. Der Hofbereich wird durch den Altbau in zwei Teilräume gegliedert. Der nördliche Teil wird gemäß den Planungen durch eine Kita im Westen und ein Haus für betreutes Wohnen im Osten flankiert. Die Gebäude im südlichen Teil dienen ausschließlich der Wohnnutzung. Der im Westen angrenzende Grünzug entlang der Schulkenstraße wird durch Wegeverbindungen in das Quartier angeschlossen. Die Planung sieht vor, Grünbestände an den Rändern des Plangebiets sowie ortsbildprägende Bäume auf dem Grundstück zu erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Gemeinden dazu angehalten mit dem Instrument der Bauleitplanung dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit einer „Grünschraffur“ dargestellt und wird daher als Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen bzw. besonderem Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben bewertet. Es wurde daher parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet. Durch eine Verknüpfung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen konnte ein gemeinsames städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 111 entwickelt werden.

Schwerpunkte des Grünordnungsplans sind die Sicherung und gestalterische Entwicklung von:

- Erholungsräumen, privaten und öffentlichen Grün- und Freiräumen einschließlich der Parkanlagen (Gestaltung, Größe, Ausstattung, Erreichbarkeit),
- wichtigen Räumen und Flächenfunktionen für das Stadtklima und den Umgang mit Niederschlagswasser (bioklimatische Ausgleichsräume, Kaltluftschneisen, Versickerungs- und Verdunstungsräume für Niederschlagswasser, inkl. der Anpassung an den Klimawandel),
- (innerstädtischem) Baumbestand sowie
- wertvollen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

2 Freiraumkonzept

Das neue Quartier ist charakterisiert durch dreigeschossige Gebäude, die sich um einen zentralen Hof gruppieren und durch seine enge Verknüpfung mit dem westlich angrenzenden Grünraum. Der Altbau des Hartmannsstiftes gliedert den Hof in einen südlichen, ruhigeren und grünen Wohnhof sowie einen nördlichen, nahezu quadratischen (Stadt)Platz an der Gerhard-Rohlf's-Straße, der befahrbar ist und einige Kurzzeitstellplätze für die angrenzenden Nutzungen vorhält. Der Wohnhof ist ein halböffentlicher Raum, der sowohl der fußläufigen Erschließung der Häuser als auch als Aufenthaltsort und Treffpunkt für die Bewohnerschaft dient. Ein in die Gestaltung integriertes Spielangebot unterstützt die generationenübergreifende Begegnung der Bewohnerschaft und fördert die Aufenthaltsqualität.

Die Gestaltung der Freiflächen ist aus den Anforderungen der angrenzenden Nutzungen abgeleitet. Die Wohnhäuser erhalten kleine Vorgärten, um eine angemessene Privatheit vor allem für die Erdgeschosswohnungen sicher zu stellen. Für die Anlage der Vorgärten sollten Pflanzen ausgewählt werden, die ein abwechslungsreiches Bild im Detail und gleichzeitig ein harmonisches Gesamtbild schaffen sowie ökologisch und stadtklimatisch sinnvoll sind. Das Gebäude der Kita erhält auf der Westseite einen großen Freibereich, der durch den großen Baumbestand an seinen Rändern nach Süden und zum öffentlichen Grünzug gerahmt wird.

Durch die Freistellung großer Bäume im heutigen Großgrün südlich der Kita und am Westrand des Quartiers werden deren Kronenwachstum und Vitalität gefördert; die Bäume bilden die grüne Kulisse des Quartiers. Wegeverbindungen zwischen dem Quartiersinneren und dem öffentlichen Grünzug werden angelegt.

An der östlichen Grenze des Quartiers wird der zu erhaltende Baumbestand um Neuanpflanzungen ergänzt, so dass auch hier ein grüner Quartiersrand entsteht. Für den Grünstreifen östlich der Wohnhäuser wird eine Ansaat als mehrjährige Blumenwiese vorgeschlagen. Im Innern des Quartiers wird an der breitesten Stelle des zentralen Platzes ein Solitärbaum als großer Quartiersbaum mit einem Stammumfang von mind. 30-35 cm neu gepflanzt.

Im Sinne des Entwurfes der Neufassung eines Kinderspielflächenortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen sollen keine starren Muster herkömmlicher Spielplätze verfolgt werden, es geht vielmehr um ein attraktives Freiraumkonzept für das gesamte Quartier und eine „bespielbare Stadt“. Dabei werden die Grundsätze (hausnaher Spielplatz für Kleinkinder mit Begleitpersonen, differenziertes Spielangebot für größere Kinder bzw. alle Altersgruppen – Erwachsene werden ausdrücklich einbezogen –, eingebunden in die Landschaft) aus dem Ortsgesetz berücksichtigt. Das Spielangebot konzentriert sich ausdrücklich nicht auf abgegrenzte und umzäunte Flächen. Es fügt sich vielmehr bei-läufig in das gestaltete Umfeld und lädt zum Entdecken ein.

Der zentrale Platz als verkehrsfreier Stadtraum ist geeignet als generationenübergreifender Treffpunkt für die Bewohnerschaft. Kleine bespielbare Objekte an mehreren Standorten laden zum Klettern oder Hüpfen ein. Im Zentrum des Platzes wird eine Fläche aus einem „glatteren“ Belag hergestellt werden, die vielfältig nutzbar ist: Murnenspiel, Bobbycar-Rallye, Fahrradfahren, etc. Die lange Bank unter der großen Buche lädt zum Verweilen ein. Eine größere Spielinsel am Rande des öffentlichen Grünzuges ist in eine abwechslungsreich gestaltete und naturnah bepflanzte Landschaft eingebunden, die der Fantasie der Kinder und Jugendlichen Raum zur Entfaltung bietet, ausgestattet mit bespielbaren Objekten ebenso wie mit Obstbäumen und -gehölzen, deren Früchte geerntet werden sollen. Der Spielbereich ist offen zum Grünzug und nicht nur den Kindern aus dem neuen Quartier vorbehalten. Der vorhandene Bachlauf in dem öffentlichen Grünzug bietet die Möglichkeit, einen kleinen Wasserspielplatz zu ergänzen. Zwischen den Häusern am östlichen Grundstücksrand werden wohnungsnaher kräuter- und blühreiche Grünräume angelegt.

3 Planerische Vorgaben, Fachgesetze

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Grundstück Folgendes dar:

- gemischte Baufläche und Zentraler Versorgungsbereich für eine Randzone an der Gerhard-Rohlf's-Straße,
- Wohnbaufläche für den rückwärtigen Grundstücksteil bis zur Albrecht-Roth-Straße,
- Baufläche mit zu sichernden Grünfunktionen/ besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben für das gesamte Grundstück,
- eine belastete Fläche (Altablagerung) an der Grundstücksgrenze zum Grünzug Schulkenstraße im Westen.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Für das Vorhabengrundstück gilt derzeit der Bebauungsplan 911 (Bekanntmachung vom 21.12.1982) mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 911 (Bekanntmachung vom 24.11.2004). Für den überwiegenden Teil des Grundstücks besteht die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen über den baulichen Bestand hinaus auch rückwärtige Bereiche des Grundstücks, da in der Vergangenheit weitere Krankenhauserweiterungen möglich sein sollten. Außer den Kennziffern für die Grundfläche (GRZ 0,4) und die Geschossfläche (GFZ 1,0) bestehen keine Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse oder der Höhenentwicklung. Der ca. 570 m² große Spielplatz an der Albrecht-Roth-Straße ist ausgewiesen als Kinderspielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

Die Festsetzungen an der Albrecht-Roth-Straße für den südlichen Grundstücksteil des ehemaligen Hartmannstiftes wurden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 911 angepasst und qualifiziert:

- Die Grundstücksflächen mit dem Gebäude des ehemaligen Schwesternwohnheims sind Bestandteil des Erhaltungsbereiches Albrecht-Roth-Straße (städtebaulicher Erhaltungsschutz gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB);

- die Bauzone für das Schwesternwohnheim umfasst den baulichen Bestand, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde auf zwei Vollgeschosse begrenzt, die Hauptfirstrichtung ist bestandssichernd festgesetzt;
- die Flächen sind als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen öffentliche Verwaltung und öffentliche Grünfläche ausgewiesen;
- es sind Flächen für Stellplätze und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Landschaftsprogramm

Die Landschaftsplanung ist das zentrale Planungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Mit der Neuaufstellung des Landschaftsprogramms (Lapro) in 2015 werden die gewachsenen Anforderungen der europäischen Natur- und Gewässerschutzrichtlinien sowie die stärkere Betonung der Erholungsvorsorge und des Biotopverbunds im neueren Naturschutzrecht berücksichtigt. Insbesondere wird der besiedelte Bereich hinsichtlich vernetzter Freiräume und Grünflächen gemäß dem von der Bremischen Bürgerschaft beschlossenen Leitbild "Bremen! Lebenswert-urban-ernetzt" in das Landschaftsprogramm aufgenommen. Das Landschaftsprogramm konkretisiert die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege und dient der Vorbereitung behördlicher Planungen.

Das Landschaftsprogramm Bremen, Teil Stadtgemeinde Bremen (Lapro 2015) benennt für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege:

Plan 1 „Ziel- und Maßnahmenkonzept“

Der Plan 1 „Ziel- und Maßnahmenkonzept“ des Landschaftsprogramms Bremen (Lapro) stellt das Plangebiet und die Umgebung als Siedlungsbereich mit Einzel- und Reihenhausbauung und Zentrumsbauung, Gemeinbedarf, Sonderbaufläche mit gewerblichem Schwerpunkt dar. Die zweite Kategorie wird für den zentralen Versorgungsbereich Vegesacks ausgewiesen. Die Darstellung im Lapro führt bis zum westlichen Ende der Gerhard-Rohlf's-Straße und bezieht somit den nördlichen Teil des Plangebiets ein.

Das Plangebiet wird außerdem als Fläche mit besonderer Freiraumfunktion im Hinblick auf das Ortsbild, die Biotopvernetzung und das Stadtklima im inneren Grünring / Alleenring sowie als Fläche mit wertvollen Altbaumbeständen dargestellt. Bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen sind die Altbaumbestände und die hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu beachten. Der westlich angrenzende Grünzug ist als Freifläche dargestellt.

Entlang der Gerhard-Rohlf's-Straße ist als Maßnahme zur Sicherung und Entwicklung von Zielbiotopkomplexen eine Alte Allee, Baumreihe zeichnerisch dargestellt.

Plan 2 „Maßnahmen Erholung und Landschaftserleben“

Nach Plan 2 „Maßnahmen Erholung und Landschaftserleben“ ist das Plangebiet ein Siedlungsbereich mit prägenden Altbaumbeständen, die zu sichern und zu pflegen sind. Die Fläche ist deckungsgleich mit der Maßnahme „Bereich um die Weserstraße“ aus Plan 1. Der westlich angrenzende Grünzug ist als öffentliche Grünfläche zur Sicherung und Pflege dargestellt.

Plan 3 Biotopverbund

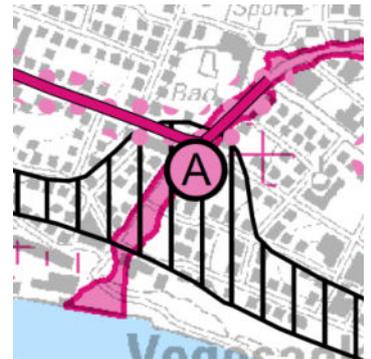
Der Plan 3 „Biotopverbund“ enthält Aussagen zum Biotopverbundkonzept. Das Plangebiet ist als stark durchgrünter Siedlungsbereich mit Trittsteinfunktion Teil einer innerstädtischen Biotopvernetzung.

Karte A Arten und Biotope

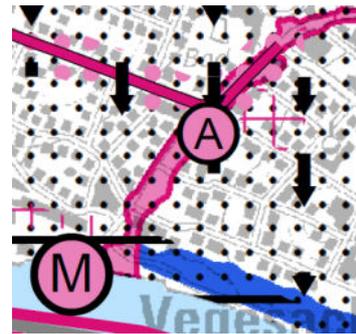
Die Karte A „Arten und Biotope – Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ bewertet die allgemeine Biotopfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftserleben und für den Schutz der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima als Biotoptyp mittlerer Bedeutung. Der Fläche kommen keine besonderen Biotopverbundfunktionen zu. Als Siedlungsbereich mit wertvollen Altbaumbeständen sowie durch die Baumreihe entlang der Gerhard-Rohlfis-Straße hat das Plangrundstück eine Funktion für die innerstädtische Biotopvernetzung. Es besteht im nord-westlichen Bereich ein Belastungsrisiko durch Verkehrsemissionen.

Karte B Boden und Relief

Die Karte B „Boden und Relief – Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ weist keine Bodenklasse, Geotope, natürliche Böden, natürliche Bodenfruchtbarkeit oder seltene Böden auf. Es ist ein Boden mit hohem Kohlenstoffgehalt (Moore und Böden mit Niedermoorauflage) entlang der gesamten Vegesacker Geest und somit auch im Plangebiet vorhanden. Westlich des Plangebiets ist eine Altablagerung, da der ehemalige Fährgrund zugeschüttet wurde.

Karte C Wasser

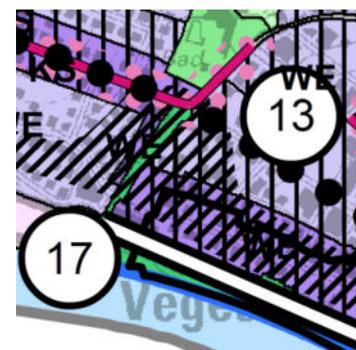
Die Karte C „Wasser – Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ weist für das Grundwasser ein überdurchschnittlich hohe Grundwasserneubildung (> 200 mm/a) in der Bodenregion Geest aus. Das Plangebiet wird zudem als Bereich mit hohem Regenwasserversickerungspotenzial dargestellt. Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. Es gibt keine stehenden oder fließenden Gewässer. Als Gefährdung wird die Altablagerung im Fährgrund dargestellt.

Karte D Klima/Luft

Die Karte D „Klima/Luft – Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ weist für das Plangebiet eine günstige bioklimatische Situation aus. Der angrenzende Grünzug und der westliche Bereich des Grundstückes mit starkem Baumbewuchs haben einen hohe bio-klimatische Bedeutung. Das Grundstück hat keine klimarelevante Funktion. Der südliche Bereich des Plangebiets ist als Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung dargestellt. Durch die Straßen im nord-westlichen Bereich geht ein Belastungsrisiko aus.

Karte E Landschaftserleben

Die Karte E „Landschaftserleben – Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ weist für das Plangebiet eine Grünstruktur des Siedlungsbereichs mit mittlerer Bedeutung aus. Die Baustruktur wird mit historischer Kontinuität ausgewiesen. Das Plangebiet ist Teil des Geestrandes. Im Nordwesten wirkt Straßenlärm auf das Gebiet.



Karte F Erholung

Die Karte F „Erholung – Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ zeigt, dass das Plangebiet im Einzugsbereich öffentlich zugänglicher Grünanlagen liegt. Im Westen grenzt der Grünzug an, der als hohes Erholungspotenzial ausgewiesen wird. In unmittelbarer Umgebung liegt der Stadtgarten Vegesack mit sehr hohem Erholungspotenzial als Teil einer Grünverbindung. Der Stadtgarten ist in der Karte G „Ruhige Bereiche“ als Stadtoase dargestellt.



Bremisches Waldgesetz

Im Plangebiet besteht Wald. Gemäß des Bremischen Waldgesetzes ist Wald jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche, die auf Grund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit einem eigenen Binnenklima aufweist. Der Wald ist aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt (Schutzfunktion), für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) sowie seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine nachhaltige Bewirtschaftung zu sichern.

Eine Umwandlung von Wald in eine Fläche anderer Nutzungsart ist gemäß § 8 Abs. 8 BremWaldG nur mit einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung durch die Waldbehörde zu genehmigen. Sollten die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung nicht ausgeglichen werden können oder die waldbesitzende Person den Ausgleich nur mit unverhältnismäßigem Aufwand vornehmen können, kann die Waldbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde eine Ausgleichszahlung festlegen.

Sofern der Wald nicht erhalten werden kann, erfolgt eine Kompensation nach dem Alter des Waldes. Für den Waldausgleich erfolgt folgende Bilanzierung nach Alter gemäß Dienstanweisung Nr. 449:

- bis 30 Jahre ist ein Ausgleich von 1:1 der Fläche,
- über 30 Jahre von 1:2 und
- über 60 Jahre von 1:3 zu leisten.

Baumschutzverordnung

Im Land Bremen gilt die „Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen“ (vgl. Baumschutzverordnung vom 23.07.2009).

Der Baumbestand im Plangebiet, der nicht als Wald betrachtet wird, unterliegt den Bestimmungen der Baumschutzverordnung. Bei einer Genehmigung zur Fällung geschützter Bäume wird der Antragsteller verpflichtet, Ersatzpflanzungen nach § 9 der Verordnung durchzuführen.

Stellplatzortsgesetz

Bei der Anlage von Stellplätzen ist das Stellplatzortsgesetz Bremen zu berücksichtigen (vgl. Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen, Stellplatzortsgesetz – StellpLOG vom 18.12.201, Brem.GBl. S. 555), hier insbesondere die Vorgaben zu Baumpflanzungen. Gemäß Stellplatzortsgesetz sind je fünf zusammenhängender Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Überdachte Stellplatzanlagen, Parkdecks oder Carports sind von diesen Vorgaben ausgeschlossen.

Die konkrete Regelung über Anzahl, Baumarten und Standorte werden im Zusammenhang mit der Baugenehmigung getroffen.

4 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Methodik und Grundlagen

Für die nachfolgende schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung liegen folgende Fachgutachten vor:

- Artenschutz-Fachbeitrag zu den Schutzgütern Habitatbäume, Brutvögel, Fledermäuse und zur Käferart Eremit, ökologis Umweltanalyse & Landschaftsplanung GmbH, 10.11.2020
- Gutachterliche Vitalitätsprüfung des Baumbestandes auf dem Grundstück Gerhard-Rohlfstraße 48a, 48b (Hartmannstift) in 28757 Bremen-Vegesack, Sachverständigungsbüro Steenken, 02.04.2020
- Nachtrag zum Gutachten vom 02.04.2020, Sachverständigungsbüro Steenken, 09.11.2020
- Beurteilung der Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück BV Wohnbebauung Hartmannstift, Ingenieurgeologisches Büro underground, 03.11.2020
- Aussagen vom Geologischen Landesdienst

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen, im Stadtteil Vegesack, Ortsteil Vegesack und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Region der Stader Geest und liegt in der naturräumlichen Landschaftseinheit Vegesacker Geest. Die Eigenart des Landschaftsraums sind die zur Weser ausgebildeten Steinhänge sowie die tief eingeschnittenen Bachtäler. Westlich des Plangebiet verlief vormals der Fährgrund, der vom 19. Jahrhundert bis in die 1940er Jahre aufgefüllt wurde.

Das innerstädtische, integrierte Vorhabengebiet zeichnet sich durch seine Lage mit Anschluss an die Vegesacker Fußgängerzone und der Nähe zum Stadtgarten an der Weser aus. Das Plangebiet ist zu zwei Seiten hin von Straßen (Albrecht-Roth-Straße im Süden; Lindenstraße / Gerhard-Rohlfstraße im Norden) und Wohngebieten umgeben. Im Westen grenzt eine durch Bäume und Rasenflächen gekennzeichnete ca. 4.000 m² umfassende Parkfläche an. Der öffentliche Grünzug entlang der Schulkenstraße verbindet die Parkanlage des Stadtgartens im Süden mit den baumbestandenen Randzonen des Vegesacker Schwimmbades und der Entwicklungsfläche für Schule und Kita nördlich des Schwimmbades. Im Süden in ca. 200 m Entfernung befindet sich das Weserufer, wo sich der Vegesacker Stadtgarten über eine Länge von ca. 900 Meter erstreckt. Der Stadtgarten nimmt besondere Frei- und Erholungsfunktionen im städtischen Kontext ein.

Grünstruktur (Biototypen/Biotopstruktur)

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 11.000 m² ist zu etwa einem Viertel bebaut, ein weiteres Viertel ist mit Erschließungsanlagen und Stellplätzen versiegelt, der Rest ist Grünfläche. Neben dem eigentlichen Krankenhaus entlang der Gerhard-Rohlfstraße ist das Plangebiet im westlichen Bereich durch einen umfangreichen und teilweise alten Baumbestand geprägt, der aus der vormaligen Nutzung als Krankenhauspark hergeht. Der östliche Teil war weitgehend durch Krankenhausnutzung bebaut. Das Schwersternheim und das ehemaligen Heizhaus sind noch vorhanden. Im Zuge der Nutzung als Bauamt Bremen Nord wurden das Wasch- und Plätthaus zurückgebaut, der südliche Bereich wurde weitgehend als Parkplatz genutzt. Auf dieser Fläche besteht in zentraler Lage eine Baumgruppe aus Eichen und Ahorn. Am östlichen Grundstückrand werden die Grünstrukturen durch Einzelbäume und aufwachsende Gehölze geprägt.

Nach Aufgabe der letzten Nutzung ist das Gelände brachgefallen, die Freiflächen und der Grünbestand wurden weitgehend sich selbst überlassen. Der Baumbestand wurde im Rahmen eines Baumgutachten genauer untersucht.

Es werden zwei Biotoptypen gemäß Bremer Kartierschlüssel identifiziert: Eichen- und Hainbuchenmischwald mittlerer, mäßig basenreicher Standorte (WCE) und Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten“ (Typ HSE) (vgl. Abb. 1).



Abbildung 1 Bestandsplan (Quelle: Anke Deeken Architekten und Landschaftsarchitekten) mit nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen. Eigene Darstellung

Eichen- und Hainbuchenmischwald (WCE)

Die zusammenhängende Grünfläche zwischen Grünzug in der Schulkenstraße und den Gebäuden am westlichen Rand des Plangrundstücks wird als Eichen- und Hainbuchenmischwald mittlerer, mäßig basenreicher Standorte (WCE) klassifiziert. Der Biotoptyp ist auf mäßig trockenen bis frischen, lehmigen Böden (meist eutrophe Braunerden aus Löss oder Geschiebelehm) zu finden. Eiche und/oder Hainbuche werden nutzungsbedingt zu Lasten der Buche gefördert (oft alte Nieder-, Mittel- und Hütewälder); frischere Ausprägungen des alio-Carpinetum luzuletosum, trockenere Ausprägungen des Stellario-Carpinetum loniceretosum typicum u.a. (Ersatzgesellschaften von Waldmeister- bzw. Flattergras- Buchenwäldern).

Kennzeichnende Pflanzenarten sind: *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Corylus avellana*, *Crataegus* spp., *Anemone nemorosa*, *Arum maculatum*, *Carex sylvatica*, *Dactylis polygama*, *Galium odoratum*, *Lamium galeobdolon*, *Melica uniflora*, *Milium effusum*, *Stellaria holostea*, *Viola reichenbachiana* u.a.

Das Großgrün weist zum Teil erhebliche Qualitäten auf, nicht nur im Hinblick auf den ökologischen Wert, sondern auch das Stadtbild betreffend. Aus der ehemaligen Krankenhausparkanlage, die im

nördlichen Teilbereich auch als Kfz-Stellplatz diene, hat sich durch Ruderalflur und Spontanvegetation eine bestockte Grundfläche zu einem Wald mit vorrangig Eichen, Buchen und Linden entwickelt, der über einen eigenen Naturhaushalt mit Binnenklima verfügt. Der Wald wurde nicht bewirtschaftet.

Das Plangebiet wird in der Zielkarte 1 als Fläche mit besonderer Freiraumfunktion im Hinblick auf das Ortsbild, die Biotopvernetzung und das Stadtklima im inneren Grünring / Alleenring sowie als Fläche mit wertvollen Altbaumbeständen dargestellt. Der Fläche kommen gemäß dem Landschaftsprogramm der Stadt Bremen keine besonderen Biotopverbundfunktionen zu. Als Siedlungsbereich mit wertvollen Altbaumbeständen hat das Plangrundstück jedoch eine Funktion für die innerstädtische Biotopvernetzung. Bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen sind die Altbaumbestände und die hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu berücksichtigen. Der westlich angrenzende Grünzug ist als Freifläche dargestellt.

Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung kann der oben beschriebene Wald nicht erhalten werden. Gleichwohl werden einzelne Baumgruppen gesichert, sodass eine Biotopvernetzung mit der angrenzenden Parkanlage bestehen bleibt. Für den Waldverlust ist ein Ausgleich zu erbringen.

Das Baumalter der Bäume wird bei einem Viertel als älter als 60 Jahre geschätzt und der Rest bis zu 60 Jahre alt. Daraus ergibt sich folgender Ausgleich nach Dienstanweisung Nr. 449.

Ca. 5.780 m² = Waldfläche insgesamt

25 % der Fläche mit Bäumen älter als 60 Jahre > Ausgleich 1:3 > 4.335 m²

75 % der Fläche mit Bäumen bis zu 60 Jahre > Ausgleich 1:2 > 8.670 m²

Insgesamt ist daher eine 13.005 m² große Fläche an anderer Stelle aufzuforsten. Die Sicherung der Aufforstung wird im Durchführungsvertrag zum VE 111 vereinbart.

Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)

Im Bereich der Gerhard-Rohlf's-Straße, [grenzständig zum Grünzug Schulkenstraße](#) sowie im östlichen Bereich bis zur Albrecht-Roth-Straße dominiert der Biotoptyp „Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten“ (Typ HSE gemäß Bremer Kartierschlüssel, SKUMS 2020) mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Gebüsch. Die Bereiche sind gekennzeichnet durch Baumgruppen.

Davon fallen die folgenden Bäume unter die Bremer Baumschutzverordnung. Die Bäume wurden im Rahmen einer gutachterlichen Vitalitätsprüfung des Baumbestandes (Gutachterliche Vitalitätsprüfung des Baumbestandes auf dem Grundstück Gerhard-Rohlf's-Straße 48a, 48b (Hartmannstift) in 28757 Bremen-Vegesack, Sachverständigungsbüro Steenken, 02.04.2020) auf Basis einer Vermessung vom Vermessungsbüro Horst untersucht, kartiert und in Anlehnung an Kategorien von Roloff bewertet.

Folgende Bewertungskategorien werden verwendet:

- I besonders erhaltenswürdig
- II erhaltenswürdig
- III bedingt erhaltenswürdig
- IV nicht erhaltenswürdig
- V Gefahrenbaum

Tabelle 1 Auflistung der unter Baumschutzverordnung stehenden Bäume im Biotoptyp HSE (Die Eibe mit der Nr. 65 wird im Baumgutachten als 1a aufgeführt, da zu einem späteren Zeitpunkt eine ergänzende Kartierung durchgeführt wurde.)

Baumnr.	Baumart		Umfang (m)	Kronenradius (m)	Kategorie
1	Winterlinde	Tilia cordata	1,92	5,5	I
3	Buche	Carpinus betulus	1,36	6,0 / 4,5	III
4	Buche	Carpinus betulus	1,22	7,0 / 1,5	III
5	Buche	Carpinus betulus	1,2	5	II
28	Feldahorn	Acer campestre	0,7 / 1,32	4,5	II
29	Kastanie	Aesculus hippocastanum	2,1	6	II
59	Buche	Carpinus betulus	1,2	6,0/ 2,0	IV
60	Linde	Tilia platyphyllos	2,25	4,5	IV
61	Linde	Tilia platyphyllos	2,02	4,5	IV
62	Feldahorn	Acer campestre	1,9	3,5	IV
63	Feldahorn	Acer campestre	1,3	3	IV
64	Ahorn	Acer campestre	1,6	5,5	IV
65	Eibe	Taxus baccata	2,28	7,2	II

Bei Baum Nr. 1 handelt es sich um eine 12 m hohe Winterlinde. Im oberen Kronenbereich wurde die Linde baumpflegerisch bearbeitet. Der Baum ist an den Bestand angepasst und benutzt die baulichen Betonfundamente als Wiederlager und bildet somit nur einen kleinen Wurzelteller aus.

Die Bäume Nr. 3 und 4 stehen grenzständig zum öffentlichen Grünbereich und ragen mit ihren Kronen weit in das Plangebiet hinein. Die Kronenbereiche der Bäume sind zusammengewachsen und bilden somit eine Einheitskrone. Die Bäume behindern sich gegenseitig im Wachstum und zeigen einen stärkeren Schrägwuchs. Es fehlt eine Unterkronenbeastung, die sich wegen des Dichtstandes der Bäume nicht entwickeln konnte. Bei der Buche Nr. 4 zeigt sich im Stammfuss eine alte Faulstelle, die von dem Baum allerdings gut kompartimentiert wurde und somit keine größere Schädigung darstellt. Dennoch bleibt dieser Altschaden eine Sollbruchstelle. Es konnte aber festgestellt werden, dass von dem Baum zurzeit keine Gefahr ausgeht.

Der Baum Nr. 28 ist ein zweistämmiger Ahorn mit Stammumfängen von 0,70/1,32 Meter. Bei dem Baum Nr. 29 handelt es sich um eine Kastanie mit einem Stammumfang von 2,10 Meter. Beide Bäume sind gesund, standfest und umbruchsicher. Die Bäume stehen im Einwirkungsbereich von Gebäuden. Es ist damit zu rechnen, dass bei einem Abriss der Bauten die Bäume keinen Halt mehr finden und dann umstürzen könnten. In diesem Fall ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Für die Bäume Nr. 59 bis 64 besteht nach Abbruch des ehem. Schwesternheims erhöhte Umsturzgefahr, da der Windschatten entfernt wird, in dem die Bäume groß geworden sind. Im Rahmen einer Begehung am 08.06.2020 wurde der Erhalt der Bäume Nr. 60 und 61 befürwortet, dennoch wird aus sachverständiger Sicht vor dem Hintergrund der Verkehrssicherungspflicht eine Fällung des Baumbestandes befürwortet. Ein Umbruch oder Umsturz der Bäume ist nicht auszuschließen. Bei einem Abriss des Gebäudes (ehem. Schwesternheim) haben die veränderten und verstärkten Windverhältnisse einen negativen Einfluss auf den Baumbestand.

Die Eibe (Nr. 65) an der Gerhard-Rohlf's-Straße hat einen Stammumfang von 2,25 Meter, einen Kronendurchmesser von 12,00 Meter und ist ca. 8,00 Meter hoch. Es handelt sich um einen straßenbildprägenden Baum, der den Umgebungsbereich in besonderem Maße prägt. Es ist ein vitales Wachstum zu erkennen. Der Taxus ist absolut standfest und umbruchsicher.

Auswirkung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption mit einer höheren baulichen Verdichtung entlang der Gerhard-Rohlf's-Straße und einer erstmaligen straßenbegleitenden Bebauung entlang der Albrecht-Roth-Straße sind neun, mit dem oben genannten Linden ggf. elf Bäume zu fällen, die unter die Bremer Baumschutzverordnung fallen. In der Tabelle sind diese Bäume und der ermittelte Ersatz aufgeführt. Bei den Bäumen Nr. 60 und 61 soll eine erneute Überprüfung des Bestandes nach dem Abriss des Gebäudes durchgeführt werden. Die Bäume sind im Windschatten des ehem. Schwesternheims groß geworden und haben entsprechend weniger Haltewurzeln ausgebildet. Es verbleibt ein Umsturz- oder Umbruchrisiko, das sich aus der Verwurzelung der Bäume im Erdreich ergibt.

Tabelle 2 Liste der zu fällenden Bäume, die unter Bremer Baumschutzverordnung fallen, und ihr Ersatz

Baumnr.	Baumart		Umfang (m)	Ersatz
1	Winterlinde	Tilia cordata	1,92	2
3	Buche	Carpinus betulus	1,36	1
4	Buche	Carpinus betulus	1,22	1
5	Buche	Carpinus betulus	1,2	1
59	Buche	Carpinus betulus	1,2	1
(60)	Linde	Tilia platyphyllos	2,25	(3)
(61)	Linde	Tilia platyphyllos	2,02	(3)
62	Feldahorn	Acer campestre	1,9	2
63	Feldahorn	Acer campestre	1,3	1
64	Ahorn	Acer campestre	1,6	2
65	Eibe	Taxus baccata	2,28	3
Anzahl des Baumersatzes nach Bremer Baumschutzverordnung				14 (20)
(mit Baumersatz für Nr. 60 und 61)				

Der Ausgleich der zu fällenden geschützten Bäume wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen und kann im Plangebiet erfolgen. Im Plangebiet werden vier Bäume zum Anpflanzen festgesetzt, davon drei an der Gerhard-Rohlf's-Straße zur Ausbildung eines städtischen Vorplatzes. Die festgesetzten standortgerechten Bäume sind mit einem Stammumfang von 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Gemäß der Freiraumkonzeption wird im Baufeld 2 ein Solitärbaum „Quartiersbaum“ festgesetzt. Der großkronige standortgerechte Laubbaum ist gemäß seiner Bedeutung mit einem Stammumfang von mindestens 35 cm, gemessen einen Meter über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus sind nach der Freiraumkonzeption 23 weitere Baumneuanpflanzungen im Rahmen des Vorhabens vorgesehen. Die im B-Plan zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sowie die weiteren Neuanpflanzungen können auf die Ausgleichsverpflichtung bei Fällung der geschützten Bäume angerechnet werden. Dem Baumersatz von **14(20) Bäumen stehen 29 Neuanpflanzungen** im Gebiet gegenüber, sodass die vollständige Kompensation im Plangebiet möglich ist.

Bei den Bauarbeiten zur Umsetzung des Vorhabens ist ein/e Sachverständiger/in einzubeziehen, um durch Pflegemaßnahmen und weitere begleitende Maßnahmen einen Erhalt zu sichern.

Die öffentliche Grünanlage Schulkenstraße wird in seiner jetzigen Form durch den westlichen waldartigen Bestand auf dem Plangrundstück und einem naturnahen Unterwuchs geprägt. Dieses Bild und der Gesamtcharakter des Grünzugs Schulkenstraße wird sich mit der Neubebauung stark verändern. Aufgrund der Topografie des Grundstücks wird die Tiefgarage 1 mit der Absturzsicherung und Einfriedung des Außenspielbereichs der Kita in Teilen erhöht liegen. Eine Bepflanzung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Im Nachgang wird der Randstreifen am Grünzug durch den Umweltbetrieb in Abstimmung mit dem Ref. 30 (Grünordnung) ortsgerecht bepflanzt.

Neuanpflanzungen im Gebiet



Abbildung 2 Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 06/2021) (Quelle: Anke Deeken)

Für die Begrünung der neuen Freiräume sieht die Planung eine abwechslungsreiche Bepflanzung vor, die den Wechsel der Jahreszeiten erlebbar macht und einen vielfältigen Lebensraum für Insekten und Kleintiere bietet. Kleine Gruppen aus Obstbäumen gliedern private Gärten und Terrassen sowie die Grün- und Spielbereiche am Westrand des Plangebietes. Für die Bepflanzung des Gebietes werden folgende Vorschläge gemacht:

Pflanzvorschlagsliste

Solitärbaum „Quartiersbaum“ (STU 30-35), z.B.:

- Platanus acerifolia Platane
- Tilia cordata `Erecta´ dichtkronige Winterlinde
- Tilia cordata `Rancho´ Amerikanische Stadtlinde
- Ulmus-Hybride `Dodoens´ Ulme

Öffentlich zugängliche bzw. halböffentliche Grünflächen: Hochstämme (STU 16-18/18-20):

- Sorbus aria `Magnifica´ Mehlbeere

- *Sorbus intermedia* Schwedische Mehlbeere
- *Fraxinus ornus* Blumenesche
- *Amelanchier arborea* `Robin Hill` Felsenbirne
- Malus-Hybriden Zieräpfel `Evereste`, `Red Sentinel`, `Rudolph`

Obstbäume, essbare Stadt (STU 14-16)

- *Amelanchier lamarckii* Kupfer-Felsenbirne
- *Buddleja* Sommerflieder
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Hamamelis* Zaubernuss
- *Ribes sanguineum* Johannisbeere
- *Sambucus nigra* Holunder
- *Syringa vulgaris* gewöhnlicher Flieder
- *Viburnum x `burkwoodii`* Oster-Schneeball

Hecken für Vorgärten, bis 80 cm hoch:

- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Ribes sanguineum* Johannisbeere
- *Crataegus monogyna* Weißdorn
- *Malus `Evereste`* Zierapfel
- *Tilia cordata* Winterlinde

Stauden und Bodendecker:

z.B. Geranium, Frauenmantel, Elfenblume, Staudensonnenblume, Sonnenhut, Lavendel, Katzenminze, Salbei, Margeriten, etc.

Ranker:

- *Clematis montana* `Rubens` Waldrebe
- *Aristolochia macrophylla* Pfeifenwinde
- Kletterrosen

Schutzgut Fauna

Zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (vgl. Ökologis GmbH, Artenschutz-Fachbeitrag zu den Schutzgütern Habitatbäume, Brutvögel, Fledermäuse und zur Käferart Eremit (Untersuchung April-Oktober 2020), 20.08.2019).

In faunistischer Hinsicht verfügt das Plangebiet über ein artenreiches Inventar, von dem einzelne wertgebende Arten, d.h. gefährdete, streng geschützte oder ökologisch anspruchsvollere Spezies hervorzuheben sind. Die lokal hohe Wertigkeit des Lebensraumes resultiert in erster Linie aus dem hohen Alter der Bäume, den zahlreichen Baumhöhlen, dem teils ausgeprägten Totholzanteil sowie aus der starken Gehölzdurchdringung. Die Altbäume bieten verschiedenen geschützten Tierarten

dauerhaft besiedelbare Lebensstätten, woraus sich im Fall einer Erschließung des Geländes ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ableitet. Danach ist es verboten, „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

Konkret geht es um Lebensstätten folgender, höhlenbesiedelnder und jeweils besonders geschützter Arten:

- Buntspecht (2 Paare), Gartenbaumläufer (1 P.), Grauschnäpper (1 P.), Kleiber (2 P.), Kohlmeise (3 P.), Blaumeise (1 P.), Weidenmeise (1 P.), Star (1 + 4 P.) und Waldkauz (1 P.)
- die Fledermausarten Großer Abendsegler (mit mind. drei Balzquartiernachweisen), Zwerg- und Breitflügelfledermaus (mit wichtigen, stetig genutzten Jagdhabitaten sowie einer etablierten Flugstraße die sich in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet zieht) und
- das zumindest hohe Habitatpotenzial in mind. drei Bäumen für die Käferart Eremit (keine konkreten Nachweise).

Auswirkungen

Eine vollständige Inanspruchnahme des Plangebietes für das Bauvorhaben wird mit erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikten verbunden sein. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind jedoch zwingend zu vermeiden, wofür sich folgende Lösungen anbieten und im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vereinbart werden:

Verlorengehende „Dauerlebensstätten“ von Brutvögeln und Fledermäusen sind im Vorfeld des Eingriffs an anderer Stelle, aber in räumlicher Nähe zu ersetzen. Als Ersatz-Lebensstätten bieten sich hierfür spezielle Nist-, Brutkästen oder Quartierhöhlen an, die z.B. an den verbleibenden Bäumen im Plangebiet sowie auf dem benachbarten parkartigen Grundstück installiert werden können. Jede betroffene Lebensstätte einer Vogelart ohne Rote-Liste-Status (z.B. Blaumeise, Gartenbaumläufer) wird im Verhältnis 1 zu 1 durch entsprechende Ersatzbrutkästen ersetzt. Bei betroffenen Höhlenbrütern mit Rote Liste-Status (z.B. Star, Grauschnäpper) sowie bei den betroffenen Abendsegler-Balzquartieren werden diese vorgezogenen Ersatzquartiere im Verhältnis 1 zu 2 eingerichtet. Konkret werden erforderlichlich:

- 8 künstliche Fledermaus-Quartierhöhlen
- 21 künstliche Brutvogel-Nistkästen

Neben dem zu erwartenden Verlust von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind im Zuge der Baufeldräumung bzw. der Baumfällungen ggf. weitere artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten. So können einzelne Höhlenbäume oder Gebäude auch im Winter von quartiersiedelnden Fledermäusen wie z.B. dem Großen Abendsegler besetzt sein. Eine Baumfällung oder -rodung wird in diesen Fällen trotz Einhaltung des Sommerfällverbotes (§ 39, Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG) mindestens mit Störungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, ggf. aber auch mit Tötungstatbeständen verbunden sein (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Zur Vermeidung der Tötung oder Störung von Fledermäusen, die in Baumhöhlen oder Gebäuden überwintern, kommt als Lösung einzig ein künstliches Verschließen aller nachweislich leeren, d.h. aktuell unbesiedelten Baumhöhlen oder Gebäudenischen im Monat September in Betracht. Die Fällung kann dann in den folgenden Wintermonaten auf artenschutzkonforme Weise vorgenommen werden.

Die potenzialträchtigen, aber nicht besiedelten Eremiten-Bäume (Nr. 19, 48, 112, vgl. Karte 1 Baumplan Artenschutzfachbeitrag) sollten nach der Fällung an einen geeigneten Standort in der Nähe eines der letzten Käfervorkommen dieser Art verfrachtet und dort dann im Sinne einer präventiven Artenschutzmaßnahme einer natürlichen Besiedlung durch totholzbewohnende Tierarten wie z.B. dem Eremiten überlassen werden.

Schutzgut Boden und Wasser

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen ca. 15,5 und 17,0 m ü. NN. In den angegebenen Schichten der ersten zwei Meter finden sich z.T. Holzreste, hier liegt also vermutlich eine Auffüllung vor. Als jüngste geologische Schicht stehen etwa 0,5 bis 1,0 m mächtige Sande an. Diese sind als Abschwemmsande in der Nacheiszeit entstanden. Unter diesen Sanden lagern Schluffe und Tone, in die lagenweise Sand und Steine eingeschaltet sind. Diese saalezeitlichen Geschiebelehme liegen in Mächtigkeiten von 4,0 bis 5,0 m vor, es können aber auch grundsätzlich andere Mächtigkeiten erreicht werden.

Die Baugrunderkarte Bremen beschreibt das Planungsgebiet als Bereich, in dem ein guter Baugrund vorliegt. Es sind Gründungen aller Art mit mittleren Sohlspannungen möglich. Da sich jedoch auf dem Geschiebelehm Wasser sammelt, neigt der Untergrund oberhalb dieser Lehmschicht zu Staunässe.

Unter den Geschiebelehmen stehen Fein- und Mittelsande der Lauenburger Schichten an. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagmessungen (07.04.1976) ergaben freie Grundwasserstände um 0-1 mNN (entsprechend etwa 15 bis 16 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 1-2 mNN (entsprechend etwa 14 bis 15 m unter Gelände) zu erwarten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7-7,5; Gesamt-eisen: 1-10 mg/l Chloride: 50- 100 mg/l; Sulfate 120-160 mg/l; Magnesium: 5-10 mg/l; Calcium: 100-150 mg/l). Auf dem Grundstück stehen unter einer anthropogenen Auffüllung pleistozäne Geschiebeböden und Schmelzwasserablagerungen an (Wechselagerung von bindigen Böden mit nichtbindigen Böden).

Der Westen der Untersuchungsfläche liegt in einem Teil einer von Nordost nach Südwest verlaufenden, mit Störstoffen verfüllten ehemaligen Erosionsrinne (Altablagerung „Fährgrund“, A 521.002, Verlauf s. Anlage 1.3). Diese Rinne reichte weit über das Plangebiet bis zur Weser hinaus. Von der westlichen Grundstücksgrenze (Zaun Fußweg der Schulkenstraße) reicht die Altablagerung in einem ca. 25 m nach Osten reichenden Streifen in den Planbereich hinein.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Mittel ca. 15 m (Grundwassermessstelle M2 Grundwasserspiegelhöhe + 0,70 m NN, 25.2.1994). Die Grundwasserfließrichtung ist nach Süden zur Weser gerichtet. Erst südlich des Plangebietes wird die Grundwasserfließrichtung von der Tide der Weser beeinflusst. Im Vorhabengebiet wurde oberflächennah flächendeckend bindiger Geschiebeboden angetroffen. Somit kommt ein Versickern von Oberflächenwasser aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht in Frage.

Auswirkungen

Mit Umsetzung der vorhabenbezogenen Planung kommt es zu einer Überbauung von Freiflächen. Durch die hieraus resultierende Versiegelung des Bodens kommt es in dem Planbereich zu einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen sowie des Bodenwasserhaushaltes. Da es sich bei der Vorhabenplanung um eine Nachnutzung einer bereits anthropogen genutzten Brachfläche handelt, folgt die Planung dem ressourcenschonenden Leitbild der Innenwicklung. Eine zusätzliche Versiegelung auf der bereits in Teilen bebauten Fläche wird in der Abwägung der Belange zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in innerstädtischen Lagen für vertretbar erachtet.

Schutzgut Klima/Luft

Gemäß Darstellung im Landschaftsprogramm Bremen verfügt der Siedlungsbereich eine günstige bioklimatische Situation und der Freiraum, angrenzend an den Grünzug in der Schulkenstraße, eine hohe bioklimatische Bedeutung.

Auswirkungen

Mit der Überbauung des Grundstücks und dem einhergehenden Verlust von Grünstrukturen wird sich die bioklimatische Funktion innerhalb des Plangebietes verschlechtern. Aufgrund der geringen Größe dieser Fläche sowie der angrenzenden Parkanlage, dem Stadtgarten und der naheliegenden Weser sind mit Umsetzung des Vorhabens jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Die vorgegebene Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die mikroklimatischen Verhältnisse aus.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil einer historischen Fuhrts und ehemaliger Geesteinschnitt, der Fährgrund. Der historische Stadtrand von Vegesack wurde zugeschüttet. Das Hartmannstift stellt vormals den Endpunkt der städtischen Bebauung dar. Dennoch ist das Plangebiet bis heute Teil des Geestrands. Der Lapro weist das Plangebiet als eine Grünstruktur des Siedlungsbereichs mit mittlerer Bedeutung sowie als Baustruktur mit historischer Kontinuität aus.

Auswirkungen

Durch die Bebauung kann die bestehende Grünstruktur mit wertvoller Baumsubstanz nur in geringen Teilen erhalten werden. Das bestehende Gebäudeensemble, bis auf das ehemalige Hartmannstift, kann nicht erhalten bleiben. Zukünftig wird es eine städtische Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden geben. Das historische Stiftsgebäude wird freigestellt und bildet wieder einen städtebaulichen Vorplatz zur Gerhard-Rohlfs-Straße aus. Mittig im Quartier verläuft ein Wohnhof unter Erhalt ortsbildprägenden Baumbestandes und Neuanpflanzung eines Quartiersbaumes mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Eine Verbindung in den westlichen angrenzenden Grünzug wird hergestellt. Mit Umsetzung des Vorhabens gehen zwar Grünstrukturen verloren, jedoch entsteht eine städtische Bebauung mit einer Freiraumverbindung zwischen der Gerhard-Rohlfs-Straße und der Albrecht-Roth-Straße, die zu einer Aufwertung des Plangebietes führt. Mit der westlich angrenzenden Parkanlage sowie dem Stadtgarten stehen im Umfeld des Plangebietes weiterhin Naherholungsräume zur Verfügung. Mit Rückbau der seit vielen Jahren leerstehenden Gebäude erfolgt eine Verbesserung des Ortsbildes. Die Neubauten orientieren sich in ihrer Gestaltsprache mit rot-braunem Klinker am typischen Norddeutschen Ortsbild.

Baumkataster VEP 111

Die Einmessung und Nummerierung erfolgte durch das Vermessungsbüro Horst.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Baumgutachten durch das Sachverständigenbüro Steenzen erarbeitet. Die Ausführungen zur Baumart wurden ergänzt.

Kursiv aufgeführte Baumnummern und Baumart fallen nicht unter die Baumschutzsatzung.

Baumnr	Baumart	Umfang	Kronenradius	Hinweis
1	Winterlinde	1,92	5,5	
2	Linde	2,12	7,8	
3	Buche	1,36	6,0 / 4,5	
4	Buche	1,22	7,0 / 1,5	
5	Buche	1,2	5	
6	Ahorn	1,2	4,8	
7	Ahorn	2,23	8,5	
8	Eiche	2,15	9,5 / 1,0	
9	Eiche	2,8	13,0 / 4,0	
10	Ahorn	1,79	7,5 / 3,5	
11	Kirsche	1,6	6,0 / 2,0	
12	Ahorn	2,31	8,0 / 4,0	
13	Kirsche	1,27	6	
14	Linde	1,5	4	
15	Buche	1,15	3,5	
16	Buche	1,44	8	
17	Platane	2,27	8	
18	Eiche	2,36	8,0 / 4,5	
19	Buche	5,18	14	
20	Buche	3,42	10	
21	Walnuss	2,35	11,5	
22	<i>Zierkirsche</i>	1	4	nicht geschützt
23	Birnenbaum	1,4	2,5	
24	Ahorn	0,85 / 1,13	6	
25	Eiche	1,7	9	
26	Eiche	1,26	6	
27	Eiche	2,1	8,5	
28	Ahorn	0,7 / 1,32	4,5	
29	Kastanie	2,1	6	
30	Buche	1,47	3,5	
31	Eiche	2,23	7	
32	Eiche	2,4	7	
33	Eiche	2,2	8,5	
34	Eiche	1,26	4	
35	Buche	1,52	8,5	
36	Ahorn	1,82	6,5	
37	Ahorn	1,8	6,5	

Baumnr	Baumart	Umfang	Kronenradius	Hinweis
38	Eiche	1,4	4	
39	Ahorn	1,10/ 0,60	5	nicht geschützt
40	Eiche	1,83	6,3	
41	Kirsche	2,46	3,5/ 8,5	
42	Ahorn	1,9	5,5/ 2,5	
43	Eiche	1,78	10,2	
44	Ahorn	1,9	9,0/ 4,5	
45	Eiche	1,5	9,5	
46	Eiche	1,9	6,0/ 4,0	
47	Eiche	1,35	6,0/ 3,0	
48	Eiche	2,9	12,5/ 4,5	
49	Eiche	1,3	7,5	
50	Buche	1,25/ 1,15	6	
51	Ahorn	1,55	4,8	
52	Ahorn	1,36/ 1,36/ 1,22	3,5/ 6,5	
53	Eiche	1,42	3	
54	Eiche	1,7	7	
55	Buche	1,3	5,5	
56	Eiche	1,47	2,0/ 6,0	
57	Eiche	1,4	4	
58	Ahorn	1,75	2,5/ 7,0	
59	Buche	1,2	6,0/ 2,0	
60	Linde	2,25	4,5	
61	Linde	2,02	4,5	
62	Linde	1,9	3,5	
63	Ahorn	1,3	3	
64	Ahorn	1,6	5,5	
65	Eibe	2,28	7,2	
66	Birke	1,69	4,6	nicht geschützt
67	Birke	2,07	8	nicht geschützt
68	Ahorn	0,91	3	außerhalb des Plangebiets
69	Ahorn	2,2	4,6	außerhalb des Plangebiets
70	Ahorn	1,26	4	außerhalb des Plangebiets
71	Linde	2,03	9,1	außerhalb des Plangebiets
72	Ahorn	1,78	10,1	
73	Buche	0,88	5,5	nicht geschützt
74	Ahorn	1,72	12,5	
75	Ahorn	0,92	1,5/5,0	nicht geschützt

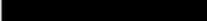


Grünordnungsplan

Legende

-  Bearbeitungsgrenze
-  Grünfläche
-  Private Grünfläche
-  Dachbegrünung
-  Hecke, bis 120-160 cm hoch
-  Wassergeb. Wegedecke
-  Spielen
-  Pflasterflächen
-  Tiefgarage Grenzen
-  Fahrradbügel
-  Sitzbank
-  Baum, Erhalt
-  Baum, Abgang
-  Baum, Planung
-  Baum, Planung Solitärbaum auf zentralem Platz
-  Grüngestaltung auf öff. Grund in Abstimmung mit Grünordnung



	Hochbau	
Architekt		
Landschaftsarchitektin	Büro für Architektur Stadt- und Freiraumplanung Lichtplanung	
Projekt	HARTMANNSSTIFT VEGESACK	
Bauherr	PROJEKTGESELLSCHAFT HARTMANNSSTIFT GmbH & Co. KG	
Plan	Grünordnungsplan	
Maßstab	1:500	Datei
Blattgröße	A3	Bearbeitet
Projekt/ Blatt-Nr.	841-2-03.1_C	Datum
		GOP
		RB
		05.07.2021

ERSTE ERGÄNZUNG DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 111

zwischen der



vertreten durch die zur gemeinsamen Vertretung berechtigten Geschäftsführer und/oder Prokuristen

– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

und der

Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch
die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord
Gerhard-Rohlfis-Straße 62 28757 Bremen

Ergänzend § 4 Abs. 2 Satz 2 des Durchführungsvertrags vom 12.07.2021 vereinbaren die Parteien Folgendes:

- (3) Die Freistellung von der Genehmigung bzw. die Erteilung der Baugenehmigung kann abweichend auch vor Abschluss des Infrastrukturvertrags erfolgen, wenn die Vorhabenträgerin eine Bürgschaft zur Sicherung der Ansprüche der Stadtgemeinde Bremen (vertreten durch das Amt für Straßen und Verkehr), die sich aus dem Durchführungsvertrag vom 12.7.2021 im Hinblick auf die Sicherung der Erschließung des Vorhabens ergeben, vorlegt. Die Bürgschaftssumme beträgt zunächst EUR 51.000,00 (i. W. einundfünfzigtausend Euro). Die Bürgschaftssumme ergibt sich aus der Kostenermittlung zu den im Durchführungsvertrag vereinbarten Erschließungsleistungen, die durch die Vorhabenträgerin zu erbringen sind.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hierzu, vor Freistellung von der Genehmigung bzw. der Erteilung der Baugenehmigung eine selbstschuldnerische und unbefristete, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ausgestellte Vertragserfüllungsbürgschaft in der nach Abs. 3 genannten Höhe vorzulegen. Sollten die Kosten der in § 4 Abs. 1 genannten Maßnahmen des Durchführungsvertrags vom 12.07.2021 im weiteren Planungsverfahren durch Feststellung des einzuschaltenden Planungsbüros in Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr die unter Abs. 3 genannten Kosten überschreiten, so wird die Vorhabenträgerin die Höhe der Bürgschaft entsprechend anpassen.

- (5) Die Bürgschaftsurkunde ist vor Erteilung der Baugenehmigung an die Stadtgemeinde Bremen (vertreten durch das Amt für Straßen und Verkehr) zu übergeben. Die Genehmigungsfreistellung für das Bauteil B hat danach unverzüglich zu erfolgen.
- (6) Bei Nichterfüllung der gemäß § 4 Abs. 1 des Durchführungsvertrages herzustellenden Erschließungsarbeiten, kann die Stadtgemeinde Bremen (vertreten durch das Amt für Straßen und Verkehr) die Bürgschaft in Anspruch nehmen. Der Anspruch an die Bürgschaft entfällt, wenn das geplante Vorhaben aus dem Durchführungsvertrag vom 12.07.2021 insgesamt nicht umgesetzt wird und das Aufhebungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 111 gemäß § 12 Abs. 6 BauGB dementsprechend eingeleitet worden ist.
- (7) Der Anspruch aus der Bürgschaft besteht bis zur vollständigen Erfüllung der Ansprüche der Stadtgemeinde Bremen (vertreten durch das Amt für Straßen und Verkehr) aus dem Infrastrukturvertrag.

Im Übrigen bleiben die Regelungen des Durchführungsvertrages vom 12.07. 2021 unberührt.

Bremen, 15.12.21

Bauamt Bremen-Nord



Bremen, 18/10/2021

Projektgesellschaft Hartmannstift
GmbH & Co. KG



ZWEITE ERGÄNZUNG DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 111

zwischen der



vertreten durch die zur gemeinsamen Vertretung berechtigten Geschäftsführer und/oder Prokuristen

– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

und der

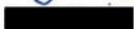
Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch
die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord
Gerhard-Rohlfis-Straße 62 28757 Bremen

§ 14 Abs. 1 Satz 2 des Durchführungsvertrags vom 12.07.2021 wird folgendermaßen ersetzt:

Die Ersatzzahlung entfällt oder reduziert sich anteilig, wenn die Vorhabenträgerin bis zum 31.03.2022 in Abstimmung mit der bremischen Waldbehörde eine oder mehrere Flächen (mit insgesamt nicht mehr als 8.500 m²) zum Ausgleich des Waldes außerhalb des Plangrundstücks nachweist.

Bremen, 21.12.2021

Bauamt Bremen-Nord



Bremen, 21.12.2021

Projektgesellschaft Hartmannstift
GmbH & Co. KG

