



**Durchführungsvertrag
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115
Stand: 22. Februar 2024**

Zwischen der



, vertreten durch den Geschäftsführer



- nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

und der

Freien Hansestadt Bremen,

vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord)
Gerhard-Rohlf's-Str. 62
28757 Bremen

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

wird der nachfolgende Durchführungsvertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück (Flurstück 163/10, Flur 179 Gemarkung VR 179) an der Vegesacker Heerstraße 111 in Bremen-Vegesack, Ortsteil Schönebeck, erworben. Bebaut ist das Grundstück mit einem viergeschossigen Gebäude, in dem u.a. eine Postbankfiliale mit Postdienstleistung sowie der Zustellstützpunkt der Post untergebracht sind.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Grundstück Vegesacker Heerstraße 111 den Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage und einem großflächigen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1500 qm oder einem Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1000 qm sowie weiterem kleinteiligen Einzelhandel im Erdgeschoss zur Ergänzung und Verbesserung der Nahversorgung in den Stadtteilen Vegesack und Burglesum zu schaffen.

Auch die Ansiedlung von Praxen für einen Arzt, Physiotherapie oder ähnliche Dienstleistende ist hier denkbar.

Für die Geschosse über der Einzelhandelsfläche plant die Vorhabenträgerin den Bau von ca. 90 Wohneinheiten. Es soll ein Mix aus „Seniorenwohnungen mit Konzept“ und normalen Wohnungen entstehen. Ein Teil der Wohneinheiten wird als öffentlich geförderte Sozialwohnungen errichtet.

§ 1 Vertragsgebiet

- (1) Das geplante Vorhaben wird auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Vorhabengrundstück durchgeführt (Flurstück 163/10, Flur 179 Gemarkung VR 179).
- (2) Die Vorhabenträgerin ist für die unter Absatz 1 genannte Fläche im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin führt die Maßnahmen nach §§ 3 - 14 im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat eine Finanzierungsbestätigung, einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank, vorgelegt oder erklärt glaubhaft, dass das Vorhaben mittels Eigenkapital durchgeführt werden soll.

§ 2 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Wohngebäudes mit ca. 90 Wohneinheiten mit Tiefgarage und einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss. Für die Geschosse über der Einzelhandelsfläche soll ein Mix aus „Seniorenwohnungen mit Konzept“ und normalen Wohnungen entstehen. Ein Teil der Wohneinheiten wird als öffentlich geförderte Sozialwohnungen errichtet. Grundlage für das Vorhaben ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 115 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf in Anlage 1). Mit den Visualisierungen des Gebäudes (Anlage 2) und der Vorhabenbeschreibung (Anlage 3) werden das Vorhaben und die damit verbundenen Maßnahmen konkretisiert.

§ 3 Erschließungsmaßnahmen, Aufstellflächen für Fußgänger, Entwässerung, Besucherstellplätze

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hiermit, sämtliche Kosten des Vorhabens und seiner Erschließung zu tragen. Die Maßnahmen sind von einem Verkehrsplanungsbüro zu planen und mit dem StraßenbauLASTträger und SBMS zuvor abzustimmen. Sie werden Bestandteil in der durch das Amt für Straßen und Verkehr (ASV) freigegebenen Ausführungsplanung des zu schließenden Infrastrukturvertrages. Der Infrastrukturvertrag ist spätestens bei Einreichung des Bauantrages auf Baugenehmigung mit dem ASV zu schließen.
- (2) Die zur Erschließung des Vorhabens notwendigen Maßnahmen beinhalten:
 1. Anpassungsarbeiten im Zufahrtsbereich und zum Fußweg an der Vegesacker Heerstraße, für die außerdem auch Überfahrtsanträge beim ASV zu stellen sind.
 2. die Herstellung von zwei barrierefreien Aufstellflächen für den Fußverkehr als Querungshilfe an der Vegesacker Heerstraße gemäß Anlage 4.
- (3) Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Entwässerungseinrichtung und ihre Dimensionierung zuvor mit der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft (SUKW) abzustimmen und von der zuständigen Behörde freigeben zulassen.
- (4) Es sind neun jederzeit öffentlich zugängliche Stellplätze erforderlich. Sie werden innerhalb der Stellplatzanlage untergebracht und im Einvernehmen mit dem ASV so ausgeschildert, dass sie leicht aufgefunden werden können und eine Nutzung durch Einzelhandels-Kundinnen oder -Kunden ausgeschlossen wird. Die Vorhabenträgerin

übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für diese Stellplätze und verpflichtet sich hiermit auch zur Unterhaltung und zum Winterdienst.

- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich schließlich, die öffentlichen Besucherstellplätze auf der Stellplatzanlage zugunsten der Stadtgemeinde Bremen über eine Grunddienstbarkeit einzutragen und für das zu belastende Grundstück auch bei möglicher zukünftiger Rechtsnachfolge rechtlich zu sichern und festzuschreiben, sodass die Nutzung der neun Stellplätze der Öffentlichkeit überlassen werden.

§ 4 Immissionsschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Schallschutzmaßnahmen gemäß VEP 115, textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 13 durchzuführen und zu gewährleisten, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Ziffer 6.1) in den betroffenen angrenzenden Bereichen eingehalten werden.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Realisierung des Bauvorhabens folgende Schallschutzmaßnahmen vor Inbetriebnahme des Verbrauchermarktes bzw. beim Betrieb durchzuführen bzw. zu gewährleisten:
1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu garantieren, dass von 22 Uhr – 6:00 Uhr die Stellplatzanlage für Kundenverkehre des Supermarktes nicht genutzt wird. Zudem ist aus Lärmschutzgründen die Nachtanlieferung von 22:00 - 06:00 Uhr nicht zugelassen.
 2. Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes, der auf dem Vorhabengrundstück entstehen soll, wird auf 07:00 Uhr – 21:30 Uhr begrenzt.
 3. Zur Minimierung der Einkaufswagen-Rollgeräusche sind die Fahrgassen auf dem Parkplatz zu asphaltieren.
 4. Während der Entladung von Kühl-Lkw an der Anlieferungsrampe dürfen Lkw-Kühlaggregate nur in lärmarmen Ausführung betrieben werden.
 5. In die Betrachtung der Lärmimmissionen sind Einkaufswagen nur mit Kunststoffkörben zu berücksichtigen.
 6. Für Haus 1 ist eine Laubengangerschließung gemäß Vorhabenplanung erforderlich.
 7. Zur Begrenzung der Lkw-Entladungsgeräusche vor den nächstgelegenen Wohnhäusern ist eine Lärmschutzwand an der Anlieferzone mit folgenden Kenngrößen zu erstellen:
 - Länge: insgesamt 10 m,
 - Höhe: OK Lärmschutzwand = +2,5 m über OK FFB Marktgebäude

§ 5 Werbekonzept

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Beleuchtung der selbstleuchtenden Werbeanlagen so herzustellen, dass von ihnen keine Blendwirkungen ausgehen, die geeignet sind den Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen oder die Nutzung anderer Grundstücke zu beeinträchtigen.

§ 6 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 36 Monate nach Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 für das Vorhaben nach § 2 einen genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens 12 Monate nach Baugenehmigung den Baubeginn anzuzeigen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben nach § 2 sowie die Erschließungsmaßnahmen nach § 3 spätestens 36 Monate nach Baubeginnanzeigefertigzustellen. Die Beendigung der Bauarbeiten sind der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord) schriftlich anzuzeigen.
- (4) Die in den Absätzen 1, 2 und 3 vereinbarten Fristen wird die Stadt verlängern, wenn die Vorhabenträgerin ihr Umsetzungsinteresse und ihre Umsetzungsaussichten rechtzeitig vor Ablauf der Frist plausibel darlegen kann oder wenn Sie 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, Pandemien usw.

§ 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 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 30 % 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.
- (3) Die Vorhabenträgerin 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 bereits mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (Ref. 73 – Wohnungswesen) abgestimmt worden.
- (4) Sofern die Vorhabenträgerin mehr als die geforderten 30 % 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.
- (5) Für den Fall, dass keine Förderungsmittel vorhanden sind, ist die Anzahl der Wohnungen, die eigentlich gefördert werden sollten, in Übereinstimmung mit den Förderungsrichtlinien herzustellen, so dass diese grundsätzlich förderungsfähig wären.

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung würde in diesem Fall aber nicht ausgelöst, die Wohnungen könnten dann frei vermietet werden.

§ 9

Energetische Belange, Klimaanpassung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle Neubauten mindestens nach dem Standard Effizienzhaus 40 (BEG 40 – vormals KfW-40) zu errichten. Hierbei sind die Kriterien von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bzw. des der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) entwickelten Effizienzhaus-Standard zu Grunde zu legen. Der Nachweis über den Effizienzhaus-Standard ist mit nachprüfbaren Unterlagen (mindestens Nachweis gemäß Gebäudeenergiegesetz in der jeweiligen Fassung) unaufgefordert vor Beginn der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Bauaufsichtsbehörde, Bremen, mit Bauantragstellung vorzulegen und ebenso unaufgefordert die Erfüllungserklärung nach Fertigstellung des Gebäudes.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem bei der Projektentwicklung ausschließlich regenerative Wärmeversorgung zu berücksichtigen. Fossile Energieträger sind ausgeschlossen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich einen Teilbereich der erforderlichen Kinderspielflächen im Innenhof des Gebäudekomplexes zu verschatten.
- (4) Für die Außenraumgestaltung sollen helle Materialien verwendet werden.

§ 10

Berücksichtigung der Anforderungen des Fernstraßenbundesamtes

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Realisierung des Bauvorhabens folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
 1. Durch das Vorhaben dürfen autobahneigene Anlagen nicht beeinträchtigt werden, insbesondere auch nicht das Straßenbegleitgrün der BAB.
 2. Wegen der geplanten PV-Anlagen sind Blendeinwirkungen auf den Verkehr der BAB A 270 auszuschließen. Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechendes Blendschutzgutachten vorzulegen. Blendeinwirkungen müssen in Gänze ausgeschlossen sein.
 3. Eventuell auf dem Grundstück oder an dem Gebäude zu errichtende Beleuchtungen dürfen den Verkehr auf der BAB A 270 nicht beeinträchtigen; jegliche Blendwirkungen sowohl durch die Beleuchtung als auch durch Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück sind auszuschließen.
 4. Die Entwässerung des Grundstückes und der darauf befindlichen zugehörigen baulichen Anlagen darf nicht über die Entwässerungsanlagen der BAB erfolgen.
 5. Von der BAB A 270 gehen schädliche Emissionen (Lärm, Abgase) aus. Etwaige Ansprüche daraus gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn, u. a. auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen.
 6. Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.
 7. Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 270 nicht beeinträchtigt werden.

§ 11 Mobilität

Die Vorhabenträgerin richtet in den Tiefgaragen für mindestens jeden zweiten nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Fahrradabstellplatz Lademöglichkeiten für E-Bikes ein.

§ 12 Baumschutzfachliche Baubegleitung / Bäume im Wald/Waldrand und an der Vege- sacker Heerstraße

- (1) Für den im westlichen Teil des Vorhabengrundstückes vorhandenen Waldbestand, dessen Kronenbereich an den neuen Gebäudekomplex angrenzt, hat die Vorhabenträgerin vor Beginn der Baumaßnahme ein Sachverständigenbüro zu beauftragen, welches die Erhaltungsfähigkeit der Bäume während und nach der Baumaßnahme sachverständig beurteilt und Maßnahmen benennt, die zum Erhalt der Bäume während der Bauzeit oder im Vorwege erforderlich sind (z.B. Wurzelvorhang). Der Nachweis ist der Bauaufsichtsbehörde und der Naturschutzbehörde zuzuleiten. Für die Bäume, die nach sachverständiger Einschätzung die Baumaßnahme vermutlich nicht überleben werden, muss die Vorhabenträgerin Ausgleichspflanzungen vornehmen. Diese sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (2) Für den geschützten Spitz-Ahorn Nr 15 (Plakette 1930) hat die Vorhabenträgerin vor Umsetzung der Fällung einen Antrag auf Befreiung von den Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung bei der Naturschutzbehörde zu stellen. Eine Befreiung ist nach derzeit gültiger Regelung voraussichtlich mit der Verpflichtung zur Pflanzung von 2 großkronigen Ersatzbäumen mit einer Mindestpflanzgröße 18-20 cm ST.U auf dem Baugrundstück verbunden. Entsprechende Standorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung für Natur und Landschaft umzusetzen:
 1. Im Kronentraufen-/Wurzelbereich wird grundsätzlich keine im Vergleich zum Ist-Zustand zusätzliche Versiegelung vorgenommen. Eine Versiegelung ist ausnahmsweise im Abstand von 5 Metern zu der im VEP 115 mit C-D gekennzeichneten Baugrenze für Hauseingänge und Fahrradstellplätze inklusive der Überdachung zulässig.
 2. Beauftragung und Durchführung einer Baumschutzfachlichen Baubegleitung durch eine/n öffentlich bestellte/n und vereidigte/n Baumsachverständige/n insbesondere für den Bau der Tiefgarage in sehr geringem Abstand zur festgesetzten Waldfläche (Aufgabenbeschreibung in Anlage 6). Der Nachweis ist der Wald- bzw. Naturschutzbehörde vorzulegen.
 3. Zum Schutz der Wurzelbereiche der Bestandsbäume ist auf eine Oberflächenbefestigung mit Kantensteinen zu verzichten; geeignet ist z.B. eine Grandfläche. Die baumschutzfachliche Baubegleitung ist bei der Ausführungsplanung und der Ausführung hinzuzuziehen. Vorhandene Kantsteine können belassen werden, wo immer möglich, um Schäden an vorhandenen Wurzeln zu vermeiden.
 4. Während der ggf. erforderlichen Grundwasserabsenkung Durchführung von Bewässerungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Naturschutz- und Wasserbehörde, falls die Grundwasserabsenkung während der Vegetationsperiode durchgeführt wird.
 5. Generell: Durchführung von Erdarbeiten im Kronentraufen-/Wurzelbereich in Handschachtung .

6. Generell: Durchführung von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4, s. dazu Merkblatt für Baumschutz auf Baustellen (s. Baumschutz in Bremen - Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft sowie Anlage 5).

§ 13

Anpflanzungen, Artenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich innerhalb von 9 Monaten nach Inbetriebnahme der Gebäude, spätestens mit Beginn der darauffolgenden Pflanzperiode, die im inkraftgetretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 115 die nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 18 festgesetzten Baumanpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme sind die zur Fällung vorgesehen Bäume nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Die zu fällenden Bäume sind im Herbst vor Fällung auf Höhlen mit Fledermausanwesenheit zu überprüfen. Höhlen ohne Fledermausvorkommen sind dann so zu verschließen, dass dort keine Tiere mehr einfliegen können. Wenn Höhlen mit Fledermäusen gefunden werden sollten, ist mit der Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

§ 14

Landesarchäologie / Voruntersuchung Bodenfunde

Auf dem Grundstück liegt die Fundstelle 10/Schönebeck (Siedlungsstelle der Steinzeit und Vorgeschichte). Nach Bremer Denkmalschutzgesetz (BremDSchG) vom 18. Dezember ist die Vorhabenträgerin, die auf Verdachtsflächen bauliche Maßnahmen und Erdarbeiten durchführt, zu folgenden Maßnahmen verpflichtet:

- (1) Beauftragung einer Grabungsfirma mit einer archäologischen Prospektion (Voruntersuchung) zur Klärung, ob auf dem Baugrundstück archäologische Bodenfunde vorhanden sind.
- (2) Sollten bei dieser Voruntersuchung Bodenfunde entdeckt werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin nachfolgend eine Grabungsfirma mit der eigentlichen Ausgrabung zu beauftragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die entstehenden Kosten für Prospektion, eine eventuell nachfolgende Ausgrabung, die gebotenen Maßnahmen für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und wissenschaftliche Dokumentation etwaiger Befunde und Funde nach dem BremDSchG zu tragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Planung für Prospektion und eventuell notwendige Ausgrabung durch eine Grabungsfirma mit der Landesarchäologie abzustimmen.

§ 15

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.

§ 16

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. § 2 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) Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Frist zur Schließung des Infrastrukturvertrages durch Versäumnisse nicht einhalten kann, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für jeden angefangenen Monat der verspäteten Frist, zum Abschluss des Infrastrukturvertrages, zu einer Zahlung von einer Vertragsstrafe von 1.000,00 Euro (i. W. eintausend Euro).
- (3) Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Herstellung der öffentlichen Stellplätze und die Eintragung der Grunddienstbarkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten nicht berücksichtigt, darf die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig 15.000 Euro (in Worten: fünfzehntausend Euro) von der Vorhabenträgerin verlangen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 9 getroffene Regelung zum Gebäudeenergiestandard (Energiekonzept). Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Vereinbarung zum energieoptimierten Bauen und der Nutzung von erneuerbaren Energien 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.

- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 9 getroffenen Regelungen in Abs.1 u. 2. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die dortigen Vereinbarungen zum klimafreundlichen Bauen nicht einhält (unterlassen) oder nur teilweise nicht einhält oder die vorgesehenen Nachweise nicht fristgerecht erbringt, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von 40,00 Euro (i.W. vierzig Euro) je Quadratmeter überbaute Grundstücksfläche desjenigen Gebäudes, dass den Vorgaben nicht entspricht verlangen.
- (6) Kommt die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen aus § 15 (Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin) nicht nach, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer einmaligen Vertragsstrafe von 50.000,00 Euro (i. W. fünfzigtausend Euro).
- (7) Kommt die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen zur Fertigstellung der anzupflanzenden Bäume nicht nach, beträgt die Vertragsstrafe 1.800 (i. W. tausendachthundert Euro) Euro pro Baum.
- (8) Kommt die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen aus § 12 Abs 3 , Nr. 3 (zur Beauftragung einer Baumschutzfachlichen Baubegleitung) nicht nach, beträgt die Vertragsstrafe 15.000 (i. W. fünfzehntausend Euro) Euro.
- (9) Die in § 16 Abs. 1 - 7 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.
- (10) Die genannten Vertragsstrafen werden sofort fällig. Die Stadt weist darauf hin, dass sämtliche Verpflichtungen der §§ 3 bis 14 dieses Vertrages zum Inhalt der Baugenehmigung gemacht und mit den Zwangsmitteln des Bauordnungsrechtes durchgesetzt werden können. Verstöße können mit Bußgeldern belegt werden.

§ 17 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten zur Erschließung notwendiger Maßnahmen, 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.

§ 18 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 115; Kündigung

- (1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 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. Die Erklärung einer Kündigung gegenüber der Vorhabenträgerin setzt voraus, dass die Fristüberschreitung zur Bauantragsstellung mehr als 6 Monate beträgt, bei Überschreitung der Frist des Baubeginns erfolgt eine Kündigung des Vertrages nach 12 Monaten Fristüberschreitung. Aus der Kündigung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Die Möglichkeit der Aufhebung nach Absatz 1 bleibt unberührt.

§ 19

Hinweis auf eine Veröffentlichung nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremlFG)

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

§ 20

Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird mit Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 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 wirksam. Die Regelungen zur Kostentragung gem. § 17 (Kostentragung) werden mit Unterzeichnung des Vertrages wirksam.

§ 21

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.

§ 22

Bremer Standard

Für den Fall, dass der Senat den Beschluss fasst, dass der Bremer Standard nicht länger als Orientierungsrahmen und Handlungsleitfaden für die Verwaltung gilt, sondern ganz oder in

den für diesen Vertrag maßgeblichen Teilen durch entsprechenden Senatsbeschluss aufgehoben wird, vereinbaren die Parteien, über die Geltung derjenigen Klauseln dieses Vertrages neu zu verhandeln, deren Regelungsgehalt sich aus den Inhalten des Bremer Standards ergibt, soweit sie nicht die Grundzüge der Planung desjenigen Bebauungsplans, hier VEP 115, berühren, der dem vorliegenden Durchführungsvertrag bzw. Städtebaulichen Vertrag zugrunde liegt. Bremen beabsichtigt, in dem vorgenannten Fall, nicht an den in § 9 Abs. 1 dieses Vertrages getroffenen Vereinbarung zur Regelung von energetischen Mindeststandards festhalten zu wollen. Die Geltung der Einhaltung von energetischen (Mindest-) Standards aufgrund sonstiger Vereinbarungen dieses Vertrages und/oder sonstiger gesetzlicher Regelungen bleiben hiervon unberührt.

§ 23 Ausfertigungen, Anlagen

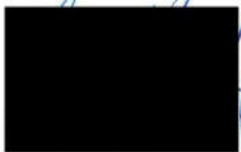
- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Stadt und Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei, die jeweils als Anlage gekennzeichnet und unterschrieben sind:
 - 1) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 115 mit Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 2) Visualisierung des Gebäudes
 - 3) Vorhabenbeschreibung
 - 4) Aufstellflächen zur Querungshilfe Vegesacker Heerstraße
 - 5) Merkbätter zum Baumschutz
 - 6) Aufgabenbeschreibung zur Baumschutzfachlichen Baubegleitung
- (3) Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 24 Erfüllungsort und Gerichtsstand

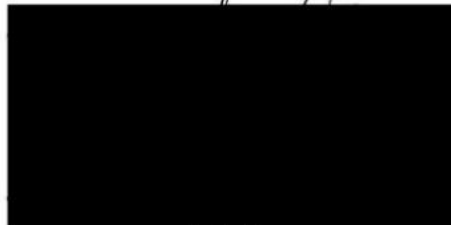
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – Bremen.

Bremen, 06.03.2024

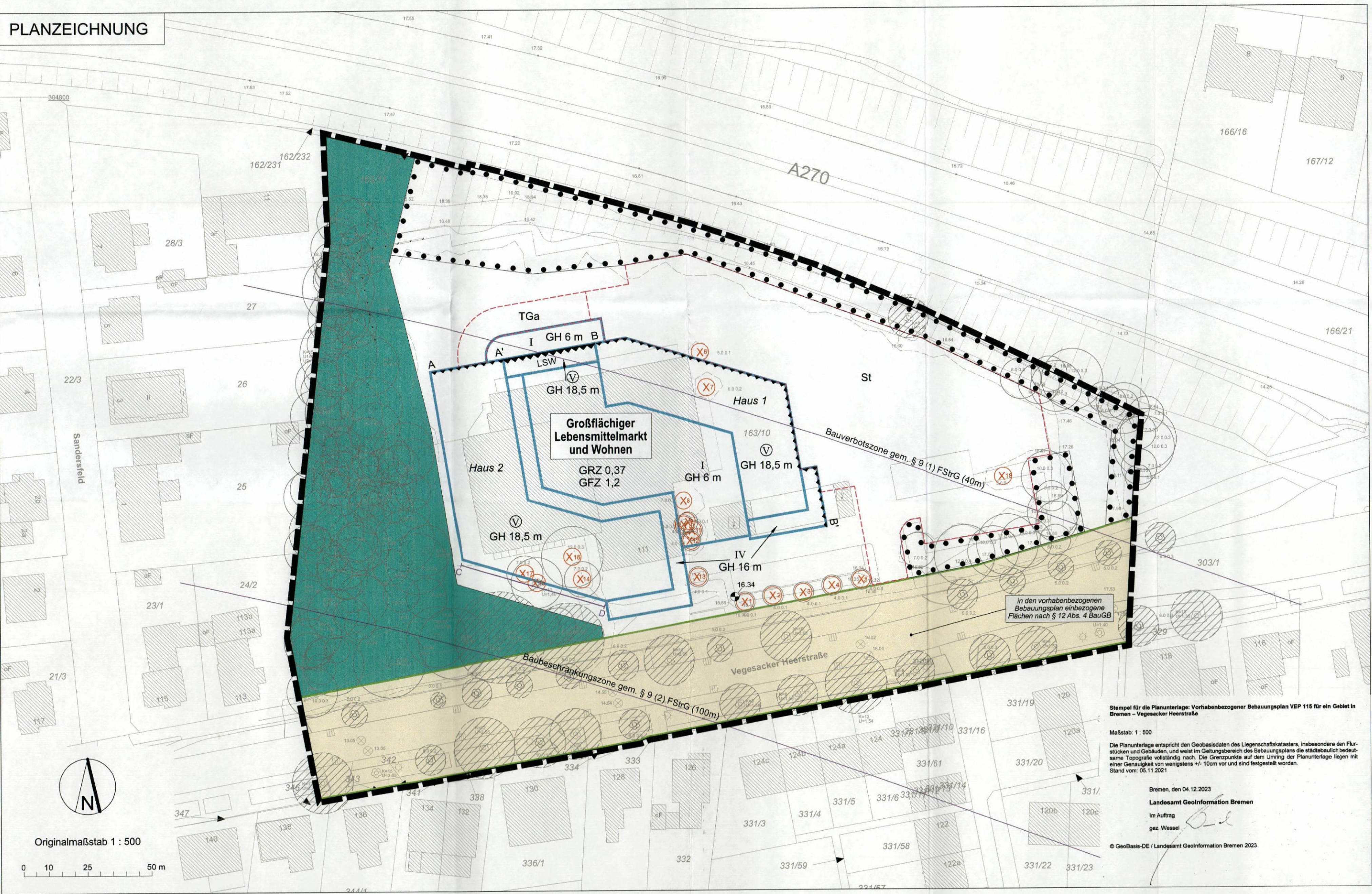
Bauamt Bremen-Nord



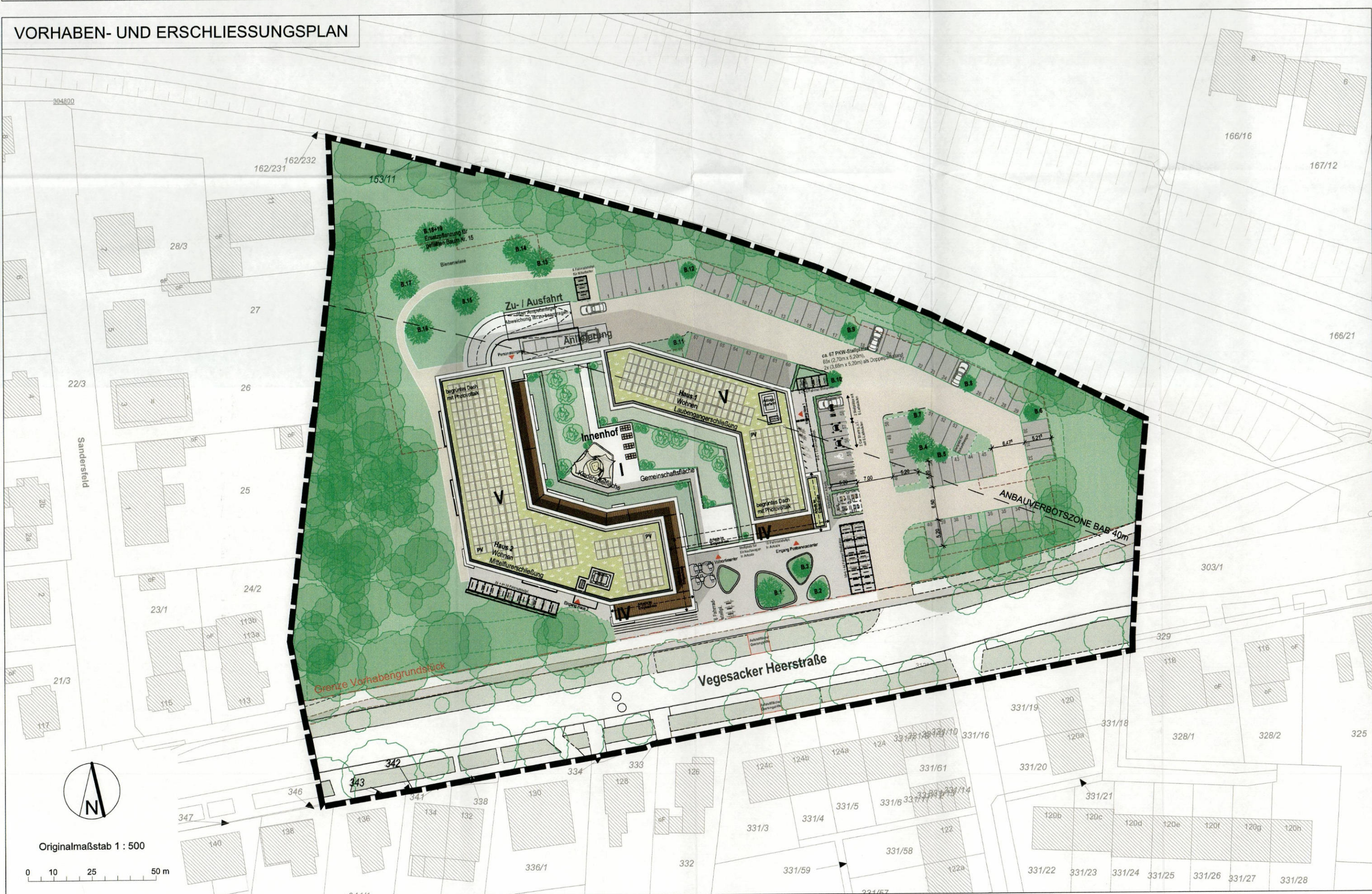
Bremen, 22.02.2024



PLANZEICHNUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Größtflächiger Lebensmittelmarkt und Wohnen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH Gebäudehöhe in Metern
- Untere Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) (gem. textlicher Festsetzung Nr. 6)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie

WALDFLÄCHEN

- Fläche für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- St Stellplätze
- TGa Tiefgarage
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10)
- Lärmschutzwand (LSW) (vgl. textliche Festsetzung Nr. 14)
- Kennzeichnung von Gebäudeseiten zur Regelung der Zulässigkeit der Versiegelung der Kronentraufbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 17)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- entfallender Einzelbaum mit Nummerierung, der, bis auf Baum Nr. 15, nicht geschützt ist nach Baumschutzverordnung vom 23. Juni 2009
- vorhandener Einzelbaum, Baumkronen symbolisch
- vorhandener Einzelbaum, geschützt nach Baumschutzverordnung vom 23. Juni 2009, Baumkronen symbolisch

Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Normcharakter)

- Straße
- Grünfläche
- Plätze und Wege
- Fahrgasse auf Parkplatz
- Stellplätze
- begrüntes Dach
- Dachterrasse
- Auftellfläche / Querungshilfe
- Baum Neupflanzung, nummeriert gem. Mobilitäts-Bau-Orts-gesetz / Ersatzpflanzung (Nr. 18+19)
- Bepflanzung, Dach – 1. Obergeschoss
- Baum Bestand auf dem Grundstück
- Baum Bestand außerhalb des Grundstücks
- Eingang
- Photovoltaik, Darstellung symbolisch, Anzahl und Position kann noch variieren

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Für das Vorhabengrundstück wird als Art der baulichen Nutzung „Größtflächiger Lebensmittelmarkt und Wohnen“ bestimmt. Es dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und Wohngebäuden.
- ein Lebensmittelsupermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m².
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 m². Die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente (gemäß Bremer Sortimentsliste) nehmen mindestens 90 % der Verkaufsfläche ein.
- ein Backshop mit max. 50 m² Verkaufsfläche, eine Apotheke mit max. 50 m² Verkaufsfläche sowie ein Postshop (mit Dienstleistungsschwerpunkt) mit max. 50 m² Verkaufsfläche.
- kleinfächiger Einzelhandel auf insgesamt 100 m², jedoch max. 50 m² Verkaufsfläche pro Einheit, mit ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten oder den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Bremer Sortimentsliste:
- (Schnitt-)Blumen
 - Zeitungen / Zeitschriften
 - Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
- Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen
- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Wohnungen
- Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet sind
- Die Bremer Sortimentsliste des beschlossenen Kommunalen Zentren- und Nahversorgungs-konzeptes Bremen (Fortsetzung 2020) ist in der Begründung zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich aufgeführt.
3. Tiefgaragen sind nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.
4. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann für Tiefgaragen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten sowie Wege- und Platzflächen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
5. Ausnahmeweise kann eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten zugelassen werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als 2,0 m und die Anlagen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeskizze des obersten Geschosses einhalten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und Aufzugüberfahrten, und das Stadtbild durch die Aufbauten nicht beeinträchtigt wird.
- Treppenaussiege und technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und Aufzugüberfahrten, sind mit einem Sichtschutz in der Höhe der Aufbauten zu umgeben, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten.
6. Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt von +16,34 m NHN.
7. Gemeinschaftsanlagen zur unterirdischen (Unterflursysteme) und oberirdischen (Abfall- und Müllsammelbehälter) Abfallentsorgung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abfall- und Müllsammelbehälter sind mit einem Sichtschutz mindestens in der Höhe der Müllsammelbehälter zu umgeben. Der Sichtschutz ist einzurichten.
8. Im Geltungsbereich sind Tiefgaragen und Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
9. Mindestens 45 % der geeigneten Dachflächen der Häuser 1 und 2 müssen mit Photovoltaik-Anlagen belegt werden. Die PV-Anlagen sind aufgeständert über einer Dachbegrünung auszuführen. Die Pflicht zur Dachbegrünung nach Begrünungsgesetz bleibt unberührt.
10. Entlang der mit A–A' gekennzeichneten Gebäudesite (Nordfassade des Hauses 2) und der mit B–B' gekennzeichneten Gebäudesite (Nord-, Nordost- und Ostfassade des Hauses 1) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) überschritten. Zudem werden aufgrund des Verkehrslärms Beurteilungspegel tags von bis zu 70 dB(A) und nachts von bis zu 66 dB(A) erreicht. An diesen Gebäudesite sind offene Fenster von Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Aufenthaltsräumen unzulässig. Zu Wohn- und Arbeitszwecken dienende Aufenthaltsräume müssen mindestens ein offenes, zur lärmabgewandten Gebäudesite ausgerichtetes Fenster haben.
11. Im Geltungsbereich ist sicherzustellen, dass tagsüber in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) der Innenraumpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
12. Im Geltungsbereich muss in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen gewährleistet werden, dass nachts bei Außenpegeln von > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln von > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts muss gewährleistet werden, dass in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, geeignete Grundrissgestaltung) der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
13. Im Geltungsbereich können in den hausnahen Freibereichen (Loggien, Dachterrasse) tagsüber teilweise Beurteilungspegel von > 55 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Hier ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, Lärmschuttbereiche Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass bei mindestens einem hausnahen Freibereich je Wohneinheit ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
14. Die festgesetzte Lärmschutzwand zwischen den Häusern 1 und 2 muss im Anschluss an die Häuser 1 und 2 die gleiche Gebäudehöhe wie diese aufweisen.
15. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmeweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
16. Der mit Erhaltungsbindung festgesetzte Baumbestand innerhalb der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Bäumen gleicher Art an gleicher Stelle zu ersetzen. Ausnahmeweise sind im Randbereich der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Vegetationsflächen aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig, wenn hierfür keine Bäume entfernt werden müssen.
17. Eine Versiegelung der Kronentraufbereiche ist ausnahmeweise im Abstand von 5 Metern zu der in der Planzeichnung mit C-D gekennzeichneten Baugrenze für Hausansätze und Fahrradstellplätze inklusive der Überdachung zulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche der Bestandsbäume ist auf eine Oberflächen-befestigung mit Kantensteinen zu verzichten. Die baumschutzfachliche Baubegleitung ist bei der Ausführungsplanung und der Ausführung hinzuzuziehen.

18. Im Geltungsbereich sind mindestens 17 einheimische, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Zusätzlich sind für den zu fallenden, nach Bremischer Baumschutzverordnung geschützten Baum (Spitzahorn) Nr. 15, nach erteilter Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde, zwei großkronige Laubbäume als Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

19. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An der Zufahrt zum Vorhabengrundstück ist eine Werbeanlage zulässig. Sonst sind sie nur an Gebäudefassaden zulässig.
20. An einer Gebäudefassade ist je Einzelhandelsbetrieb nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist. Werbeanlagen sind der Fassadengestaltung unterzuordnen.
21. Es sind nur selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig. Die selbstleuchtenden Werbeanlagen sind blendfrei und in ruhigem Licht auszuführen. Werbeanlagen mit blinkendem und bewegtem Licht sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) mit Angabe der Entfernung zum äußeren südlichen Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A270
- Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) mit Angabe der Entfernung zum äußeren südlichen Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A270
- In den Bauverbots- bzw. Baubeschränkungs-zonen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedürfen bauliche Anlagen, die nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen sind, einer Ausnahme-genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)).

HINWEISE

- Baumschutz und Artenschutz**
- Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen unberührt. Naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen, z. B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Kampfmittel**
- Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.
- Wasserschutzgebiet Vegesack**
- Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Vegesack. Aus der Lage innerhalb des Einzugsgebietes der Trinkwasserversorgung ergibt sich ein besonderes Schutzverbot für das Grundwasser sowie besondere Anforderungen an Geothermie. Es sind die Anforderungen der Richtlinie für Bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RStWag 2016) zu berücksichtigen.
- Archäologie**
- Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen, da sich auf dem Grundstück die Fundstelle 10/Schönebeck (Siedlungsstelle der Steinzeit und der Vorgeschichte) befindet. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelarbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich. Zudem ist eine archäologische Prospektion (Voruntersuchung) in Abstimmung mit der Landesarchäologie durchzuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), das zuletzt durch Art. 1 G. v. 28. Juli 2023 (BGBl. I NR. 221) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 G. v. 03. Juli 2023 (BGBl. I NR. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
- Bremische BaumschutzVO
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Bremisches Mobilitäts-Bau-Orts-gesetz (MobBauOG)
- Begrünungsgesetz Bremen (BegrOG)

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 115 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

- für das Vorhaben in Bremen - Vegesack zwischen
- Bundesautobahn A270,
 - Vegesacker Heerstraße
 - östlich der Straßen "Sandersfeld"
- (Bearbeitungsstand: 04.12.2023)

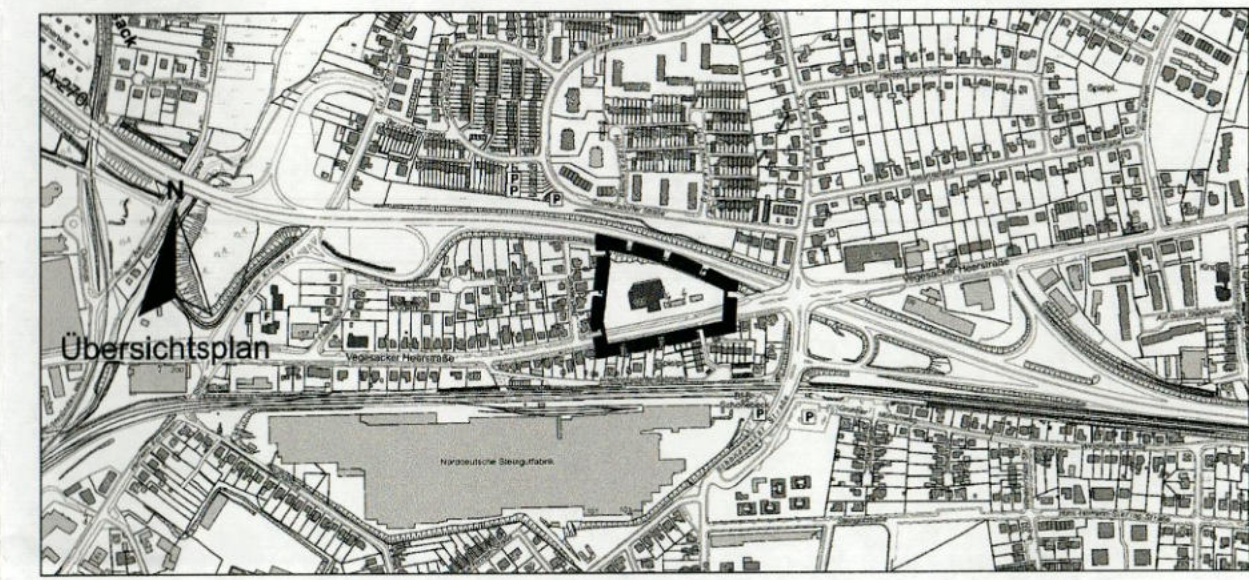
Vorhabenträgerin: [REDACTED]

Winsen (Luhe), den

für Entwurf und Aufstellung: [REDACTED]

Architektur+Stadtplanung Baum | Schwormstedt | Stellmacher Partnerschaftsgesellschaft mbB Graumannsweg 69 22087 Hamburg

Hamburg, den



Für Entwurf und Aufstellung Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung Bremen, Im Auftrag

Der Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt Bremen Vegesack vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 ausgelegen.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am

..... Senatorin

..... Ausfertigung vom Präsidenten des Senats

Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Bearbeitet: Wiedau
Gezeichnet: Jahns (A+S) 01-09-2023 (TÖB/6-A-) 04.12.2023 (Ä.n.6.A)
Verfahren: Ruhland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 115



Vorgabenbezogener Bebauungsplan VEP 115 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

Vorhabenträgerin:



Vorhabenbeschreibung

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 115 ist ein von Siemer Kramer Architekten, Hamburg, erarbeiteter und mit dem Bauamt Bremen Nord abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan.

Städtebauliche Idee

Die städtebauliche Figur des Gebäudes, das auf dem Grundstück entstehen wird, resultiert aus den Rahmenbedingungen, mit denen das Vorhabengrundstück konfrontiert ist. Zum einen galt es weitestgehend die Anbauverbotszone zur BAB A270 von 40 Metern einzuhalten. Zum anderen sollte der umfangreiche im Westen befindliche Baumbestand, der als Waldfläche im Sinne des Bremischen Waldgesetzes qualifiziert ist, erhalten werden. Des Weiteren sollte eine großflächige Einzelhandelsnutzung entwickelt werden, die eine attraktive Versorgungsfunktion für die unterversorgten Stadtgebiete in Norden und für das in Entwicklung befindliche Steingutquartier übernehmen kann.

Diese Rahmenbedingungen berücksichtigend hat Siemer Kramer Architekten eine Figur entwickelt, die sich aus einem eingeschossigen Sockelbauwerk (Erdgeschoss) und zwei fünfgeschossigen darüberliegenden Baukörpern (Haus 1 und Haus 2) zusammensetzt. Durch die beiden Baukörper wird eine Innenhofsituation geschaffen. Im Norden wird die Lücke zwischen den beiden Baukörpern durch einen Verbindungsbau geschlossen, der aus Lärmschutzgründen erforderlich ist. Er dient zugleich als 2. Rettungsweg. Durch diesen Lückenschluss entsteht eine ruhige Innenhofsituation, die lediglich im Süden in Richtung der Vegesacker Heerstraße geöffnet ist.

Nutzungen

Im Sockelbauwerk wird der großflächige Lebensmittelmarkt untergebracht. Flankiert wird dieser unter anderem durch eine Bäckereinutzung. Die Vorhabenträgerin strebt zudem die Beibehaltung von Postdienstleistungen am Standort an. Gegebenenfalls können sich weitere Dienstleistungsnutzungen, ggf. eine Apotheke oder zusätzlicher kleinteiliger Einzelhandel im Erdgeschoss ansiedeln. Die Anlieferungszone für den Einzelhandel befindet an der Nordfassade vor dem Verbindungsbau.

Die Häuser 1 und 2 dienen dem Wohnen. Es sind rund 90 Wohneinheiten geplant, wobei rund ein Drittel der Wohnungen im Haus 1 und rund zwei Drittel im Haus 2 vorgesehen sind. Geplant ist eine Mischung aus „Seniorenwohnungen mit Konzept“ und normalen Wohnungen. Das „Seniorenwohnen mit Konzept“ integriert einen sozialen Dienstleister in einem Gemeinschaftsraum, der die Bewohner und Bewohnerinnen in den täglichen Dingen unterstützt und somit ein möglichst langes eigenständiges Leben in ihren

Wohnungen ermöglicht. Dieses soll durch die unmittelbare Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten und der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofes Schönebeck noch gestärkt werden.

Mindestens 30 % der Wohneinheiten werden als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet. Die Vorhabenträgerin hat bereits zum geplanten Wohnungsmix und zu den Rahmenbedingungen des geförderten Wohnraums ein Abstimmungsgespräch mit dem Amt für Wohnungswesen geführt.

Architektur

Es soll eine Architektur entstehen, die die Eingangssituation in Richtung des Vegesacker Zentrum betont. Das Haus 1 wird fünf Vollgeschosse aufweisen. Am Kopf des Hauses 1 in Richtung der Vegesacker Heerstraße ist das letzte Geschoss zurückgesetzt und bildet eine Staffel aus, die als Dachterrasse dienen kann. Alle Wohnungen im Haus 1 wird aus Gründen des Lärmschutzes über einen Laubengang an der Nordost- und Ostfassade erschlossen, damit die Aufenthaltsräume in Richtung des ruhigen Innenhofes orientiert sind. Die Außenwohnbereich in Form von Loggien öffnen sich dem Innenhof und in Richtung Vegesacker Heerstraße.

Das Haus 2 hat fünf Vollgeschosse und springt in Richtung Innenhof zurück, so dass zum ruhigen Innenhof Dachterrassen für die Wohnungen dieses Geschosses entstehen. Für das Haus 2 ist eine Mittelgangerschließung geplant, so dass es Wohnungen geben wird, die in Richtung Westen und Südwesten sowie in Richtung des Innenhofes orientiert sind. Die Wohnungen werden über einen Außenwohnbereich in Form einer Loggia oder Dachterrasse verfügen.

Die Fassade weist eine ruhige und symmetrische Lochfassade auf. Die Fassade soll in Verblendmauerwerk in rötlichen Farbton ausgeführt werden. Die Fassadenarchitektur soll zwar die Eingangssituation betonen, jedoch nicht aufdrängend wirken. Ein besonderes Architekturelement ist die geplante Arkade, die den Vorplatz erweitert und einen Wetterschutz bietet.

Frei- und Grünflächen und Bäume

Vor dem Gebäude soll im Zugangsbereich zur Einzelhandelsnutzung eine Platzfläche entstehen, die einen öffentlichen Charakter aufweisen und sich zu einem Treffpunkt für Bewohner und Bewohnerinnen des Gebäudes und der Umgebung entwickeln soll. Der Platz soll durch eine Außengastronomienutzung der Bäckerei belebt werden. Gegliedert und durchgrünt wird dieser durch mehrere Pflanzinseln. An den Randbereichen werden die Fahrradstellplätze für die Kunden der Einzelhandelsnutzung untergebracht.

Der Vorplatz soll ohne Stufen vom öffentlichen Weg zugänglich sein, so dass auch mobilitätseingeschränkte Menschen ohne große Hürden diesen und die Einzelhandelsnutzung erreichen.

Beim Vergleich des Luftbildes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist sehr gut zu erkennen, dass der überwiegende Teil des vorhandenen Baumbestandes erhalten bleibt. Um eine Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, müssen jedoch vorwiegend kleinere Bäume gefällt werden. Der Anteil unversiegelter Flächen wird sich gegenüber der heutigen Bestandsituation erhöhen. Im Norden des Plangebietes entsteht eine

größere unversiegelte Fläche. Ganz im Osten des Vorhabengrundstücks verbleibt die bestehende Grünfläche und kann zu einer Blumenwiese aufgewertet werden.

Die gemäß dem Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz zu pflanzenden 17 Bäume, die der Durchgrünung der Stellplatzanlage dienen, werden auf das gesamte Vorhabengrundstück verteilt. Die Dächer der beiden mehrgeschossigen Baukörper werden begrünt und tragen zukünftig zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Zwei Bäume (Im Vorhabenplan mit den Nummern 18+19) sind als Ersatzbäume für einen zu fällenden Baum (Spitzahorn), der nach bremischer Baumschutzverordnung geschützt ist, im Plangebiet zu pflanzen.

Energiekonzeption

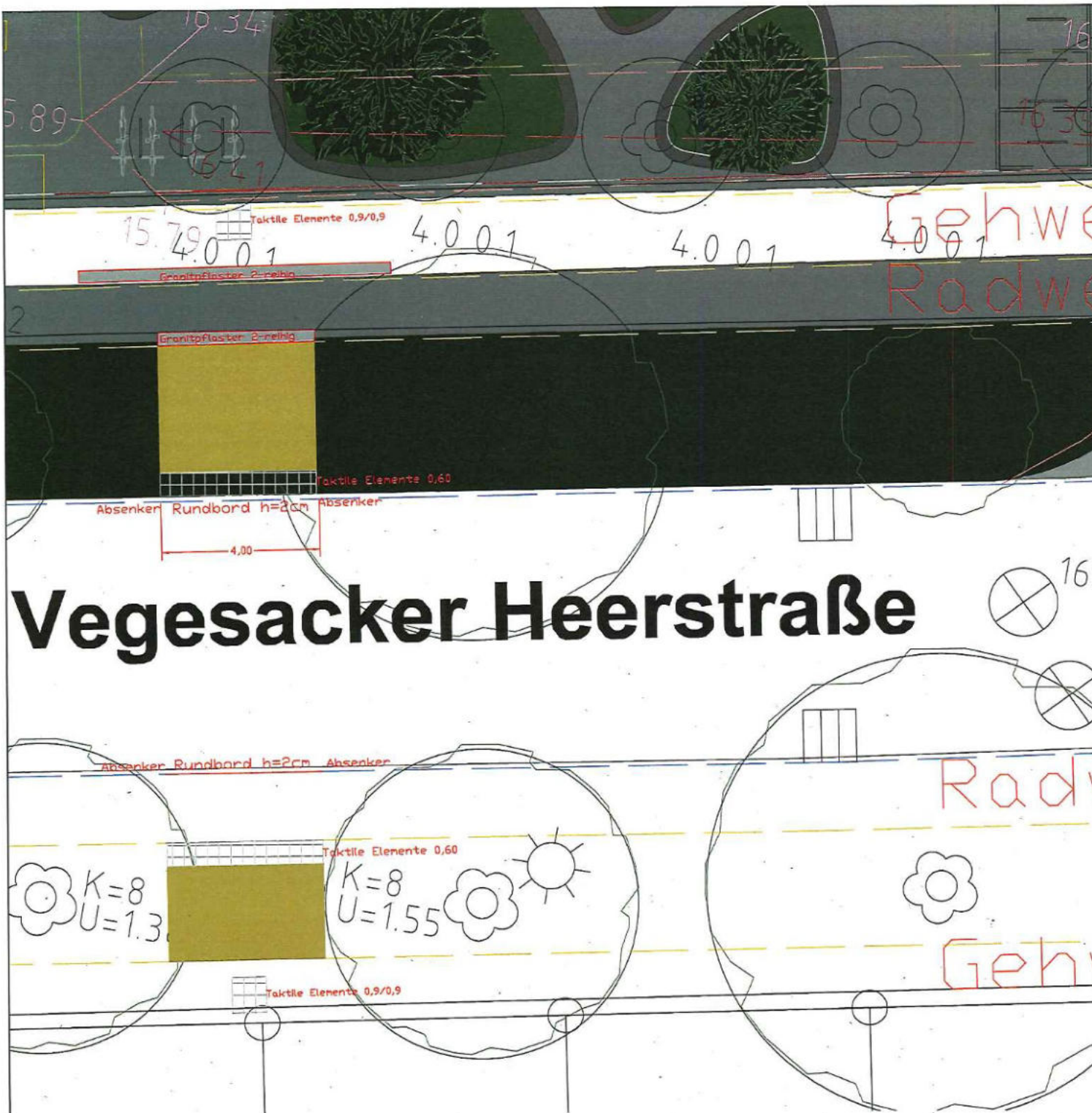
Die Energiekonzeption steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht im Detail fest. Es steht jedoch bereits fest, dass die zukünftige Wärmeversorgung ohne die Nutzung von fossilen Energien auskommen wird. Die Dachflächen der beiden Baukörper sollen unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufzugsschächte und erforderlicher Haustechnik mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Die Gebäudefassaden werden den BEG-40 Standard aufweisen.

Die Vorhabenträgerin hat durch die Firma Averdung, Hamburg, ein Energiekonzept erstellen lassen. Diese empfiehlt als nachhaltiges und effizientes System die Umsetzung einer monoenergetischen Luft-Wärmepumpen mit Heizstab bzw. Power-to-Heat inklusive einer Trinkwarmwasser-Bereitstellung über dezentralen Frischwasserstationen als Innenaufstellung. Diese Technik kann weitestgehend in einem Technikraum im Keller untergebracht werden.

Erschließung und ruhender Verkehr

Das Vorhabengrundstück wird über die bestehende Zu- und Abfahrt zur Vegesacker Heerstraße erschlossen. Die 67 Kfz-Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung sowie die Stellplätze für die Besucher und Besucherinnen werden östlich und nördlich des Gebäudes verortet. Die Lage der Stellplatzanlage orientierten sich in der nördlichen Randlage an den heutigen Stellplatz- und Hofflächen der aktuellen Postnutzung. Im Eingangsbereich zur Einzelhandelsnutzung werden die erforderlichen Fahrradstellplätze für die Kunden errichtet. Am westlichen Rand der Stellplatzanlage sind Carsharing-Stellplätze und Ladesäulen für E-Autos vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich nördlich des Gebäudes angrenzend an die Anlieferungszone.



Legende:

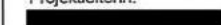
-  Taktile Elemente
-  Aufstellfläche
-  Granitpflaster

Vegesacker Heerstraße 111 in Bremen

Vorplanung

Fußgänger-Querungsstelle

Lageplan Maßstab 1:100

Projektleiterin:  Proj.-Nr.: VR 13.170
Stand: 30.11.2023



Verkehrs- und Regionalplanung GmbH
 Rotdornweg 16 - 28865 Lilienthal
 Tel.: 04298 / 3 00 97 - Fax: 04298 / 3 05 10
 E-Mail: vr-planung@ewetel.net

Merkblatt Baumschutz auf Baustellen

Sehr geehrte Bauherrin,
sehr geehrter Bauherr,

Sie haben die Absicht, auf Ihrem Grundstück Baumaßnahmen durchzuführen. Die dabei erforderlichen Arbeiten können zu Schäden an Bäumen und Sträuchern führen, die bei sachgemäßer Baustelleneinrichtung und überlegtem Bauablauf oftmals vermieden werden können. In vielen Fällen kann wertvoller Gehölzbestand auf dem Grundstück erhalten werden, wenn er mit geeigneten Maßnahmen vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb oder durch das Bauvorhaben selber geschützt wird.

Bäume erfüllen vielfältige Funktionen zum Erhalt der Lebensgrundlagen, indem sie u. a. Staub binden, Schatten spenden, vor Wind schützen, das Kleinklima verbessern, Lebensraum für Tiere bieten und insbesondere Ihren Garten und das Stadtbild verschönern.

Wenn Sie das Glück haben, ein Grundstück mit Bäumen und Sträuchern zu besitzen, liegt es daher sicherlich in Ihrem persönlichen Interesse, diesen Gehölzbestand langfristig zu erhalten.

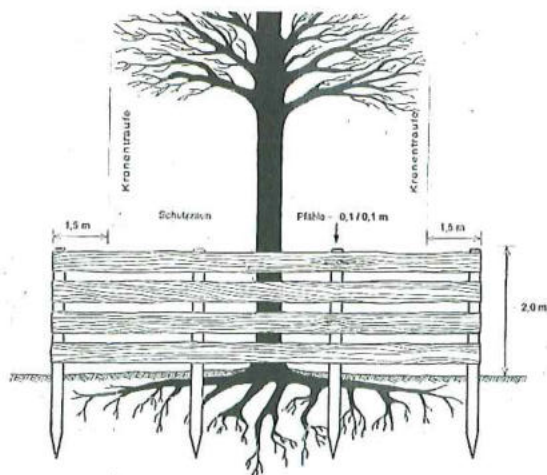
Wir möchten Ihnen im Folgenden einige **Hinweise** geben, deren Beachtung **zum Schutz von Gehölzen** hilfreich ist.

Die häufigsten Schäden werden von

- Bodenverdichtungen durch schwere Fahrzeuge und das Lagern von Baustoffen,
- Bodenversiegelung (z.B. durch Pflasterung),
- Bodenauf- bzw. -abtrag,
- Baugruben und Gräben,
- Grundwasserabsenkung sowie
- mechanischen Beschädigungen durch Abreißen von Rinde, Ästen oder Wurzeln hervorgerufen.

Die preiswerteste und wirkungsvollste Schutzmaßnahme besteht im **Einhalten ausreichender Abstände**. Dazu ist der gesamte Wurzelbereich der Bäume (mindestens die Bodenoberfläche unter der Krone, der sogenannte Kronentraufenbereich, möglichst aber zzgl. 1,5m zu allen Seiten) mit einem stabilen Zaun vor Auswirkungen der Baumaßnahme zu sichern (siehe Bild 1).

Bild 1: Schutz des Wurzelbereiches durch ortsfesten Zaun



Ist die unbefestigte Bodenoberfläche kleiner als der Wurzelbereich, muss der Zaun den gesamten Bereich der offenen Bodenfläche absichern

Mechanische Beschädigungen

Gegen mechanische Beschädigungen von Rinde, Ästen und Wurzeln hilft der stabile Zaun. Ist dies aus Platzgründen nicht in vollem Umfang möglich, ist der Stamm mit einer Bohlen- bzw. Gummiummantelung zu schützen (Bild 2). Gefährdete Äste sollten ggf. hochgebunden werden.

Bodenverdichtung

Ist es unvermeidbar, dass der Wurzelbereich der Bäume vorübergehend befahren oder durch Materialablagerungen belastet wird, so sollte er vorher mit einer Kiesschicht und mit Bohlenauflagen (Bilder 2 und 3) geschützt werden.

Bild 2: Schadensbegrenzung bei zwingend notwendigem Befahren des Wurzelbereiches und sonstiger befristeter Belastung

Nur nach besonderer Erlaubnis! Stammschutz ist Pflicht, aber nicht ausreichend bei Baumaßnahmen innerhalb der Kronentraufe

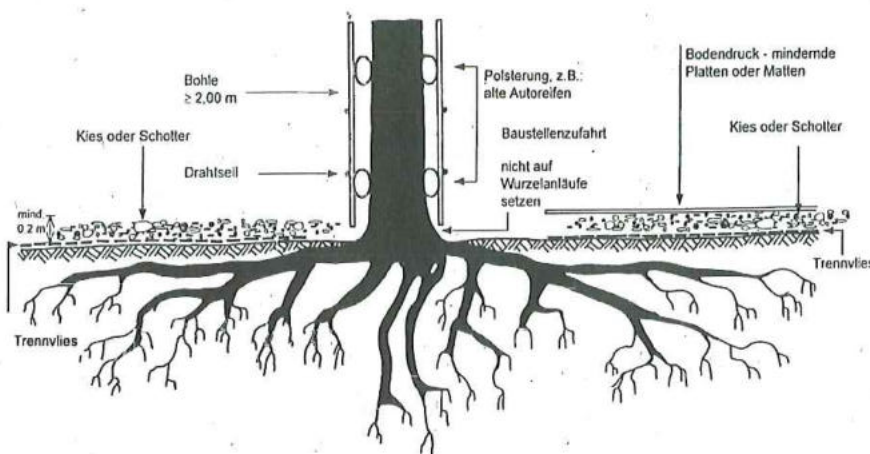
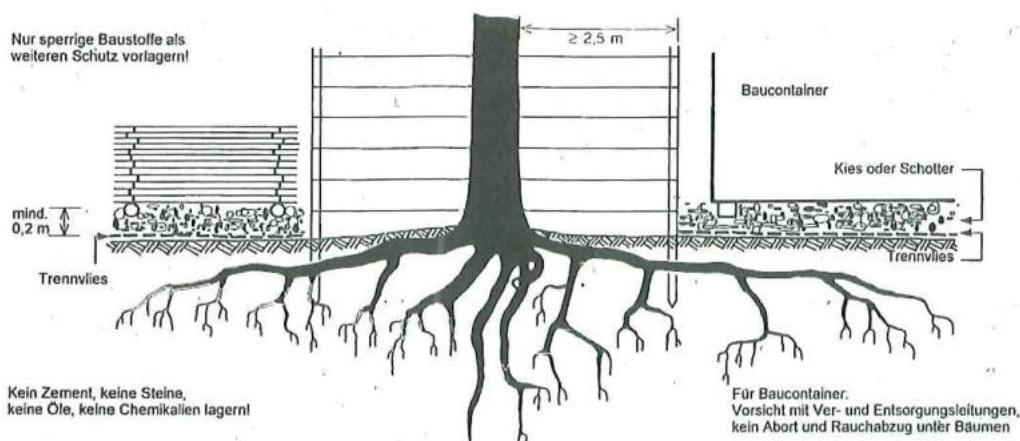


Bild 3: Schadensbegrenzung bei Baustelleneinrichtung und Lagerung im Wurzelbereich

Nur nach besonderer Erlaubnis! Stammschutz ist Pflicht

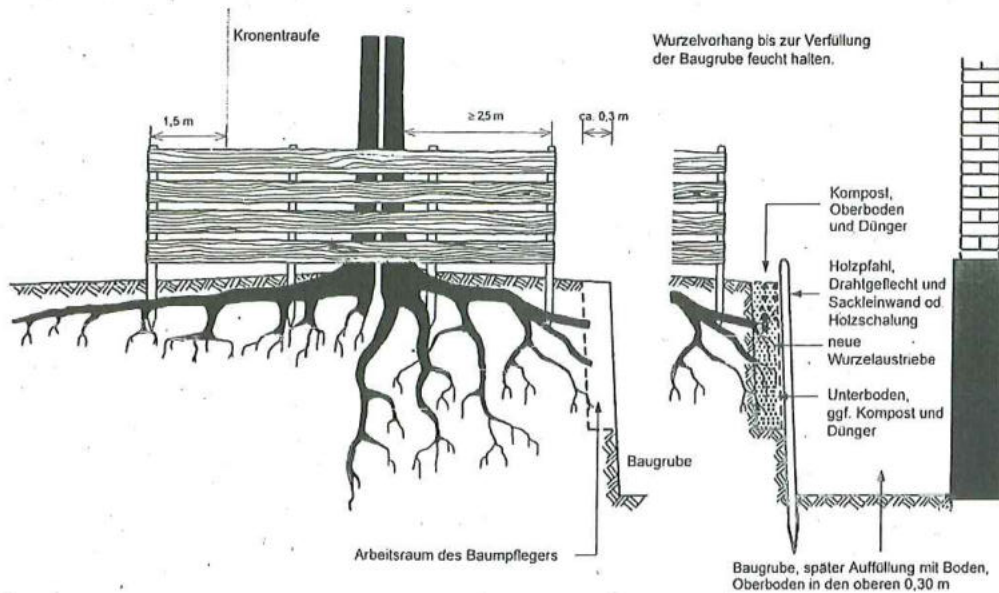


Bodenabtrag

Bodenabtrag im Wurzelbereich von Gehölzen sollte grundsätzlich vermieden werden. Ist es im Einzelfall unvermeidlich, Baugruben oder Gräben bis in den Wurzelbereich zu führen, sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

- sämtliche Abgrabungen im Wurzel-/ Kronentraufenbereich sind in Handschachtung vorzunehmen;
- durchtrennte Wurzeln müssen fachgerecht nachgeschnitten, d.h. glatt geschnitten werden und die Wundstellen sind mit Wundverschlussmittel einzustreichen;
- möglichst eine Vegetationsperiode vor Baubeginn ist im Wurzelbereich ein Wurzelvorhang zu errichten (Bild 4, nähere Erläuterungen dazu in der RAS-LP 4 und in der DIN 18920, siehe Literaturangaben).

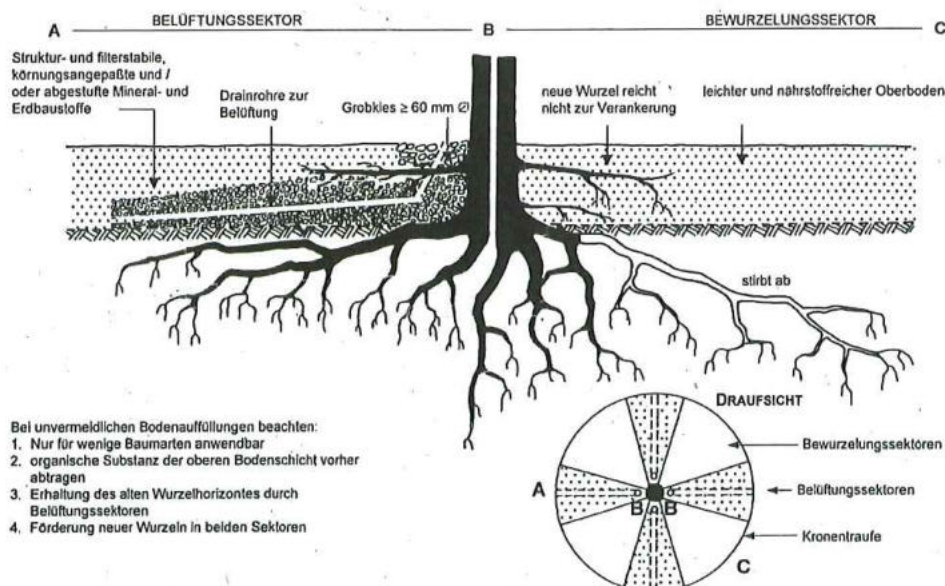
Bild 4: Schadensbegrenzung bei Abgrabung im Wurzelbereich durch Wurzelvorhang



Bodenauftrag

Wird im Wurzelbereich Boden vorübergehend oder dauerhaft aufgeschüttet, ist für eine ausreichende Belüftung der Wurzeln zu sorgen. Eine Kiesschicht, in die ein Belüftungssystem aus Drainrohren eingebaut wird, kann hier Abhilfe schaffen (Bild 5).

Bild 5: Schadensbegrenzung bei unvermeidlichem Bodenauftrag im Wurzelbereich

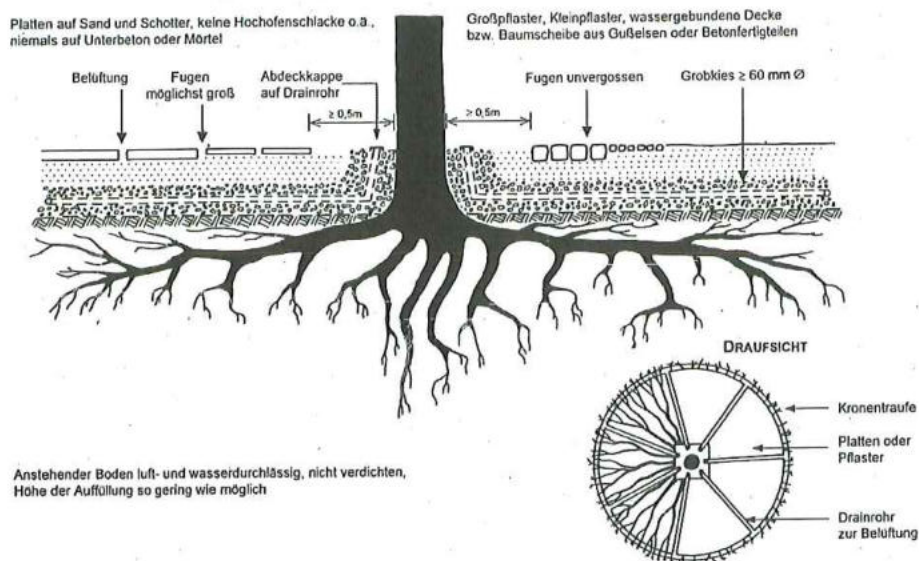


Bodenversiegelung

Bodenversiegelung
Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Wurzel- bzw. Kronentraufenbereich der Bäume möglichst von jeglichen Bodenbelägen freizuhalten. Dies schließt sämtliche Nutzungen, die in die vorhandene Bodenstruktur eingreifen und/oder die Durchlässigkeit des Bodens für Wasser und Luft verringern (wie Stellplätze, Terrassen etc.) aus. Ist auf eine teilweise Versiegelung des Wurzelbereiches nicht zu verzichten, so soll auf wasserdurchlässige Beläge, dünne Tragschichten und geringe Untergrundverdichtung geachtet werden (Bild 6).

Muss der Wurzelbereich der Bäume teilweise überbaut werden, sollte unter Berücksichtigung der Wurzelverläufe mit Punktfundamenten gearbeitet werden, um möglichst viele Wurzeln zu erhalten.

Bild 6: Schadenbegrenzung bei Befestigung des Wurzelbereiches



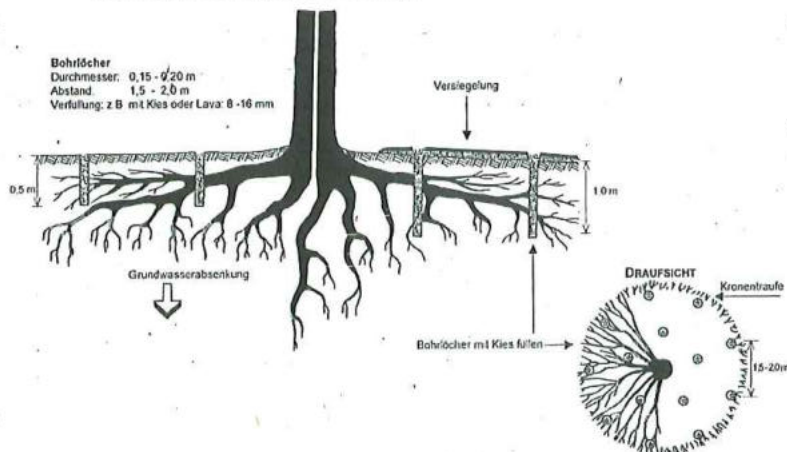
Grundwasserabsenkung

Wird das Grundwasser vorübergehend oder dauerhaft abgesenkt, so kann dies zur Schädigung oder sogar zum Absterben vor allem größerer Bäume führen. Dem kann durch intensive Bewässerung, evtl. unterstützt durch kiesgefüllte Bohrlöcher (Tiefenbewässerung), begegnet werden (Bild 7). Vorübergehende Absenkungen sollten möglichst in der vegetationsfreien Zeit der Wintermonate vorgenommen werden, um Schäden an den Gehölzen so gering wie möglich zu halten.

Für Grundwasserabsenkungen in der Vegetationszeit (vom 1.3. bis 30.09. eines jeden Jahres) werden in der wasserrechtlichen Genehmigung Auflagen für Bewässerungsmaßnahmen festgelegt.

Bild 7: Schadensbegrenzung durch Einbau senkrechter Belüftungs- und Bewässerungsrohre

- bei Luftmangel durch Versiegelung
- bei zeitweiliger Grundwasserabsenkung
- bei Staunässe zur Entwässerung



Die Schutzmaßnahmen sind noch einmal zusammengefasst auf Seite 7 dargestellt.

Und wenn doch ein Baum gefällt oder zurückgeschnitten werden muss?

Mitunter kann aufgrund besonderer Sachzwänge der Rückschnitt oder die Fällung eines Baumes nicht vermieden werden.

In diesem Fall ist zunächst zu prüfen, ob der zur Fällung vorgesehene Baum nach der derzeit gültigen **Baumschutzverordnung** geschützt ist (Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647, ber. 2009 S. 298), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 9 Gesetz zur Änderung von bau- und enteignungsrechtlichen Vorschriften sowie der BaumschutzVO vom 27. 5. 2014 (Brem.GBl. S. 263).

Sollte dies für einen oder mehrere Bäume zutreffen, ist beim **Senator für Umwelt, Bau und Verkehr** eine Gestattung zu beantragen. Der Antrag ist möglichst zeitgleich mit oder schon vor dem Bauantrag einzureichen.

Zum Bearbeiten des Antrages werden folgende Angaben benötigt:

- Absenderangaben: Name, Anschrift, Rufnummer
- Grundstück/Straße, Hausnummer des Baumstandortes
- Baumart und Stammumfang (in 1 m Höhe gemessen) des Baumes
- Begründung der beabsichtigten Fällung des Baumes
- Lageplan mit Lage des geplanten Baukörpers, der Zufahrt und der Leitungstrassen sowie mit dem Standort des Baumes incl. der Kronentraufe
- evtl. Fotos des Baumes
- geeignete Standorte für Ersatzpflanzungen für den Fall, dass eine Gestattung erteilt wird.

Sind **Bäume auf öffentlichem Grund** betroffen, ist unabhängig davon, ob der Baum gemäß Baumschutzsatzung geschützt ist oder nicht, mit dem Umweltbetrieb Bremen Kontakt aufzunehmen (Ansprechpartner s.S. 8.).

Mit der Gestattung/Fällgenehmigung sind i.d.R. Auflagen für eine angemessene Ersatzpflanzung verbunden. Allerdings können die Werte eines großen alten Baumes mit allen seinen Funktionen durch eine Ersatzpflanzung nur zu einem sehr geringen Teil wieder hergestellt werden.

Es kann auch möglich sein, dass ein Baum im **Bebauungsplan** als „zu erhalten und/oder im Falle des Entfernens zu ersetzen“ festgesetzt ist. In diesem Fall ist für die Entscheidung über den Baum die Bauordnungsbehörde zuständig:

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Planservice
Contrescarpe 72
28195 Bremen
Tel.: +49 421 361 2375
E-Mail: planservice@bau.bremen.de

Artenschutz

Sofern sich in oder an den zu entfernenden Bäumen oder Sträuchern **Brut-, Nist- oder Lebensstätten besonders geschützter Tiere** befinden (unabhängig davon, ob es sich um gemäß Baumschutzverordnung geschützte Bäume handelt oder nicht), muss vor einer Fällung bei der Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verbotsvorschriften eingeholt werden. Besonders geschützt sind u.a. alle europäischen Vogelarten gem. § 7 Absatz 2 Nr. 13 b) bb) BNatSchG. Sie unterliegen den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG und dürfen nicht verletzt oder getötet werden. Ihre Entwicklungsformen dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden. Ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten **dürfen nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden**.

Solche Lebensstätten sind z.B. Höhlen, in denen Fledermäuse übernachten oder Vogelnester, die entweder besetzt sind (Eier oder Jungvögel vorhanden) oder langjährig genutzt werden (z.B. Krähen- oder Greifvogelnester).

Altholzbestände im Siedlungsbereich mit Specht-, Ast- und Stammhöhlen sind für den Arten- und Biotopschutz ganz besonders wichtig.

In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September ist das sogenannte „Sommerfällverbot“ zu beachten (§ 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) (BGBl. S. 2542). Danach ist es verboten, Bäume, die außer-

halb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen (d.h. für Erwerbsgartenbau genutzten Flächen) stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des jährlichen Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Nach § 39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG gelten die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 u.a. nicht für „4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss“.

Sollte die Entfernung von Gehölzen zur Verwirklichung einer **Baumaßnahme** notwendig sein, muss demnach die Baumaßnahme zunächst zulässig sein (Baugenehmigung o. ä. muss vorliegen). Weiterhin muss die Geringfügigkeit des zu beseitigenden Gehölzbestandes festgestellt werden. Dazu muss der zu beseitigende Gehölzbestand ins Verhältnis zu dem vorhandenen Gehölzbestand gesetzt werden, der Anteil darf nicht mehr als 10 % betragen.

Wenn ein Gehölz in der Zeit des Sommerfällverbotes gefällt werden muss, sollte die Sachlage schriftlich und durch Fotos dokumentiert werden.

Sollte eine o. g. Zulässigkeit oder Ausnahme nicht vorliegen, besteht nach § 67 Absatz 1 BNatSchG die Möglichkeit, einen Antrag auf Befreiung vom sogenannten Sommerfällverbot zu stellen. Diese Befreiung kann jedoch nur aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses oder bei Vorliegen einer unzumutbaren Belastung gewährt werden, wenn die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Fäll- und Schnittarbeiten dürfen nur begonnen und ausgeführt werden, wenn sichergestellt werden kann, dass keine besonders geschützten Tiere nachteilig betroffen sind.

Unmittelbar vor Beginn der Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind die Gehölze daher durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Brutstätten zu überprüfen.

Vor Beginn der Fällarbeiten sollte das zuständige Polizeirevier und Ortsamt informiert werden, um Unannehmlichkeiten zu vermeiden.

Die Naturschutzbehörde würde es begrüßen, wenn der Verlust, der dem Naturhaushalt durch die Wegnahme des Gehölzbestandes entsteht, durch die Neuanpflanzung von entsprechenden standortheimischen Gehölzen ausgeglichen werden würde.

Weitere Informationen und Literatur

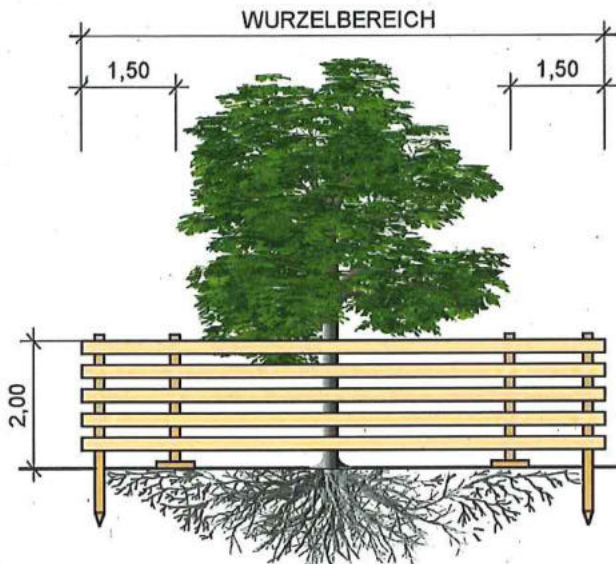
Weitere Informationen (z.B. die derzeit gültige Baumschutzverordnung, Antragsformulare etc.) erhalten Sie

- im Internet unter <http://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen213.c.31500.de> (www.bauumwelt.bremen.de – Umwelt – Natur – Baumschutz)
- und zusätzlich auch zum Sommerfällverbot unter <http://service.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen128.c.8849.de> (<http://service.bremen.de> – Suchbegriff „Baum fällen“)
- bei den auf Seite 8 genannten Ansprechpartnern
- sowie in nachfolgend genannten Regelwerken:
 1. Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil IV: Landschaftspflege: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4)
*Bezug: FGSV – Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen GmbH
Wesseling Str. 17
50999 Köln
Tel.: 02236/384630
www.fgsv-verlag.de*
(Die Abbildungen 1-7 dieses Merkblattes sind mit freundlicher Genehmigung des Verlages der RAS-LP 4, Stand 1999, entnommen).
 2. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
*Bezug: Beuth Verlag GmbH
Burggrafenstraße 6
10787 Berlin
Tel.: 030/2601-2260
www.beuth.de*

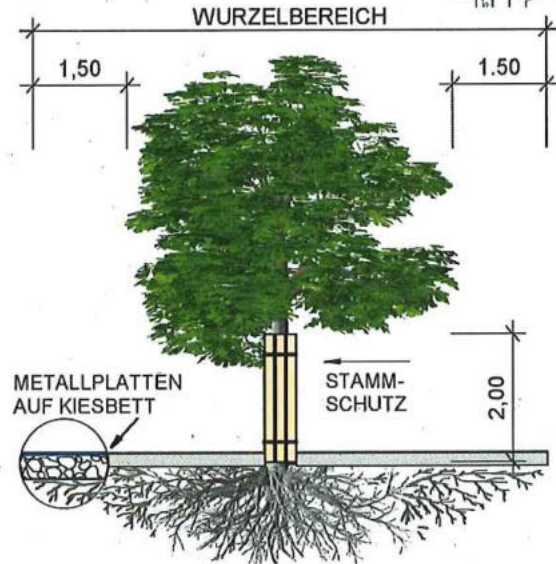
Baumschutz auf Baustellen

AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ, November 2001/April 2012

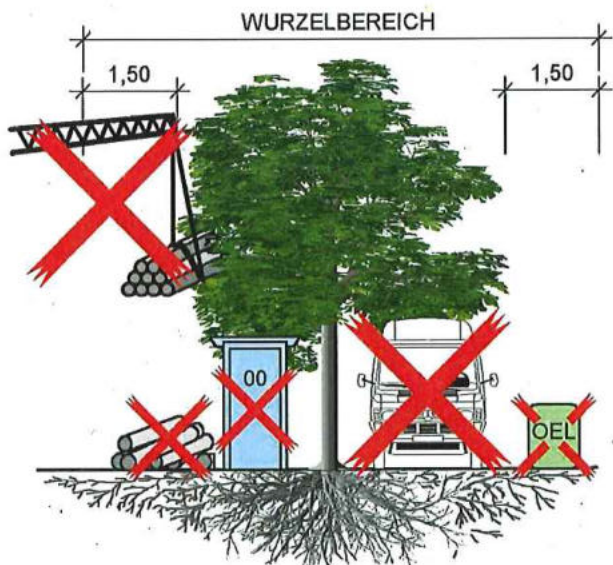
GALH



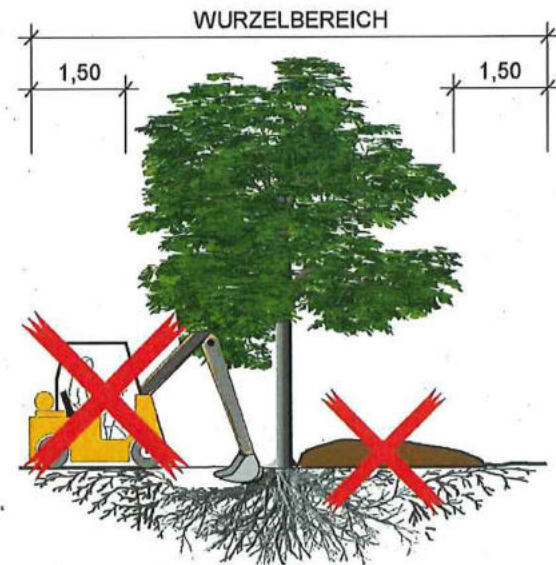
WURZELSCHUTZ
DURCH ZAUN



WURZELSCHUTZ
DURCH LASTVERTEILUNG



NICHT BEFAHREN
NICHT ABLAGERN:
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN
- BAUMATERIALIEN
- BAUSTELLENEINRICHTUNG
SCHWENKBEREICH BEACHTEN



KEIN BODENABTRAG
KEINE AUFSCHÜTTUNG
NICHT VERDICHTEN
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!
KRONE SCHÜTZEN

WICHTIG:

DIN 18920 und RAS - LP4
ZTV-Baumpflege
BAUMSCHUTZSATZUNG

Ansprechpartner

Für Bäume auf öffentlichen Flächen in der Stadtgemeinde Bremen:

Umweltbetrieb Bremen
Bereich Planung und Bau
Herr Steffen Rathsmann
Willy-Brandt-Platz 7
28215 Bremen
Tel.: +49 421 361-6736
Fax: +49 421 496-6736
E-Mail: steffen.rathsmann@ubmbremen.de

Für Baumschutz auf privaten Flächen der Stadtgemeinde Bremen:

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 30
An der Reeperbahn 2
28217 Bremen
E-Mail: baumschutz@umwelt.bremen.de
Tel. 115 (Bürgertelefon)

Frau Corinna Kress

Ansprechpartnerin für Borgfeld, Oberneuland, Osterholz und Hemelingen nördlich der Bahnlinie
E-Mail: corinna.kress@umwelt.bremen.de

Herr Rudolf Mönkemeyer

Ansprechpartner für Hemelingen südlich der Bahnlinie, Obervieland und Huchting
E-Mail: rudolf.moenkemeyer@umwelt.bremen.de

Frau Katharina Ohmstede

Ansprechpartnerin für Häfen rechts der Weser, Walle, Findorff, Blockland, Horn-Lehe, Mitte und Östliche Vorstadt
E-Mail: katharina.ohmstede@umwelt.bremen.de

Frau Hanna Pape

Ansprechpartnerin für Schwachhausen/Vahr, Seehausen, Strom, Häfen links der Weser, Woltmershausen und Neustadt
E-Mail: hanna.pape@umwelt.Bremen.de

Frau Maren Semela

Ansprechpartnerin für Blumenthal, Vegesack, Burglesum und Gröpelingen
E-Mail: maren.semela@umwelt.Bremen.de

Für Artenschutz /Sommerfällverbot in der Stadtgemeinde Bremen:

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 30
Frau Christine Emptmeyer
An der Reeperbahn 2
28217 Bremen
E-Mail: Christine.Emptmeyer@Umwelt.Bremen.de

Für Artenschutz in der Stadtgemeinde Bremen:

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat 30
Frau Dr. Beate Kasper
An der Reeperbahn 2
28217 Bremen
E-Mail: Beate.Kasper@Bau.Bremen.de

Stand: 01.11.2021



Baumschutzfachliche Baubegleitung

Anforderungskatalog

der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau

an die

baumschutzfachliche Baubegleitung in Bremen





Impressum

Veröffentlichung

Die Senatorin für Klimaschutz, Mobilität,
Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Referat 25 – Grünordnung
An der Reeperbahn 2
28217 Bremen

Arbeitsgruppe HF 1.06 - Umweltbaubegleitung

Mitglieder: Referat 25 – Grünordnung
Referat 25 – Untere Naturschutzbehörde - Baumschutz
Referat 26 – Untere Naturschutzbehörde

Stand: 14.02.2023



[Namensnennung - Nicht kommerziell - Keine Bearbeitung](#)

Diese Lizenz ermöglicht nicht die Nutzung folgender eventuell enthaltener Inhalte:

- Hoheits- und Wahrzeichen der Freien Hansestadt Bremen
- Titelbild und Logo
- Bildschirmfotos aus dem Internet
- Personenbezogene Daten
- Unrechtmäßig veröffentlichtes Material

1. Einleitung

Bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen gilt es, unnötige Umweltschäden zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit von Maßnahmen für den Natur- und Umweltschutz bestmöglich zu gewährleisten.

Die Einhaltung von Umweltauflagen unterliegt jedoch vielfältigen Risiken im Bauablauf. Nach dem Umweltschadengesetz (USchadG vom 10.05.2007) haften zudem alle Verantwortlichen von Vorhaben für Schäden aus potenziell gefährlichen Handlungen und daraus entstehenden Umweltschäden. Somit liegt es im Interesse aller Verantwortlichen, potenziell schädliche Handlungen frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden.

Um diesen rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, hat sich in den letzten Jahren das Tätigkeitsfeld der Umweltbaubegleitung etabliert.

Im Zuge ständig steigender Flächenbedarfe für Bau- und Infrastrukturmaßnahmen vor dem Hintergrund der Innenverdichtung kommt der Erhaltung und dem Schutz vorhandener Grünstrukturen eine immer größere Bedeutung zu. Aus diesem Grund soll zukünftig die Umweltbaubegleitung dort, wo erhaltenswerte oder im Zuge der Baumaßnahme entstehende Baum-, Tier- und Vegetationsbestände es erfordern, verstärkt zur Auflage gemacht werden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen, die während der Bauphase oder danach Bestandsbäume inklusive ihrem Wurzelbereich beeinträchtigen können, ist es in der Regel erforderlich, die Umweltbaubegleitung auf das Baumumfeld zu fokussieren, das heißt eine **baumschutzfachliche Baubegleitung** mit entsprechender baumschutzfachlicher Expertise durchzuführen. Sie kann – in Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall und von der fachlichen Qualifikation der Umweltbaubegleitung – Teil der Umweltbaubegleitung sein oder auch als gesonderte Leistung beauftragt werden.

2. Allgemeine Ansprüche an die baumschutzfachliche Baubegleitung

2.1 Ziel der baumschutzfachlichen Baubegleitung:

Die baumschutzfachliche Baubegleitung dient als Instrument, Bauvorhaben hinsichtlich des Baumschutzes beratend zu begleiten. Das Ziel und die Aufgabe der baumschutzfachlichen Baubegleitung im Sinne des vorliegenden Anforderungskatalogs ist die Einhaltung des allgemeinen Baumschutzes, der weiteren baumschutzrechtlichen Vorgaben aus der Baurechtserlangung sowie die Vermeidung von Baumschäden und der dadurch entstehenden Haftungsschäden, Kosten und Zeitverzögerungen. Dabei fußt die baumschutzfachliche Baubegleitung auf den entsprechenden Umweltvorschriften, der bremischen Baumschutzverordnung und den Normen und Regelwerken.

2.2 Beauftragung der baumschutzfachlichen Baubegleitung

Die baumschutzfachliche Baubegleitung sollte beginnend mit der Planung des Vorhabens über die Bauablaufplanung, die Ausschreibungsverfahren bis zur Fertigstellung und Nachdokumentation eingesetzt und beauftragt werden.

Die Leistung der baumschutzfachlichen Baubegleitung ist an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Baumstatik, Baumpflege und Baumsanierung zu vergeben.

Neben einem Baumsachverständigen ist gegebenenfalls ein sachverständiger Fledermauskundler und/oder Vogelkundler zum Schutz der im Vorhabengebiet vorhandenen potentiellen Fledermausquartiere und/oder Vogelhabitate hinzuzuziehen. Dies ist nicht durch die unter 4 beschriebenen Aufgaben abgedeckt, welche sich ausschließlich auf die vom Baumsachverständigen zu erbringenden Leistungen beziehen.

3. Grundlagen der baumschutzfachlichen Baubegleitung

1. Fachrecht: insbesondere Umwelt- und Naturschutzrecht sowie die Baumschutzverordnung des Landes Bremen.
2. Regeln der Technik, Normen, Richtlinien, Leitfäden und Merkblätter des einschlägigen Fachrechts. Unter anderem die
 - DIN 18920 – Deutsches Institut für Normung DIN-Norm 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
 - RAS-LP 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen
 - ZTV-Baumpflege der FLL – Zusätzlich technische Vertragsbedingungen Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau
 - DWA-M 162 - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall Merkblatt 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle
3. Auflagen aus der Genehmigung (Planfeststellung, Plangenehmigung, Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Fauna-Flora-Habitat-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP), Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Baugenehmigung).
4. Direktiven aus vorangegangenen Abstimmungen mit den Fachreferaten für Naturschutz und Grünordnung.
5. Verträge und Vereinbarungen mit Dritten (zum Beispiel Leitungsträger, Grundstückseigentümer).
6. Leistungsbeschreibung und Vertragsbedingungen der Bauausführung.
7. Pläne und sonstige Ausführungsunterlagen, Maßnahmenbeschreibungen und Erläuterungen.
8. Baustelleneinrichtungsplanung, Bauablaufplanung, Baulogistikunterlagen, Bodenverwertungskonzept.
9. Zwischen Auftraggeber und den Bauunternehmen im Bauvertrag vereinbarte Leistungsanforderungen und -inhalte.

4. Inhalte und Aufgaben der baumschutzfachlichen Baubegleitung

1. Vor Beginn jeglicher bauvorbereitenden Maßnahmen (zum Beispiel vor Beginn der Kampfmittelräumung, Baustelleneinrichtung und so weiter) ist die Beurteilung des zu erhaltenden Baumbestandes im Sinne einer Beweissicherung sowie die Ermittlung der erforderlichen Schutzmaßnahmen für den zu erhaltenden Baumbestand (zum Beispiel Verortung erforderlicher Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Bestimmung nicht zu befahrender Bereiche und so weiter) erforderlich. Diese Maßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau – Referate 25 und/oder 26 – abzustimmen. Anschließend erfolgt die Kommunikation der erforderlichen Maßnahmen mit den für das Bauvorhaben beziehungsweise für die bauvorbereitenden Maßnahmen zuständigen Planer:innen und Baufirmen. Die Umsetzung der erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Ort sind vor Beginn der bauvorbereitenden Tätigkeiten zu überprüfen und zu dokumentieren.
2. Die Teilnahme an der Bauanlauf- sowie weiteren Baubesprechungen inklusive der Dokumentation baumschutzrelevanter Inhalte.
3. Bedarfsangepasste regelmäßige auch unangemeldete Baustellenkontrollen mit Überprüfung und Dokumentation der Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen. In der Regel mindestens einmal wöchentlich. Sollten weniger Baustellenkontrollen erforderlich sein, so ist dies vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
4. Die Anwesenheit bei nicht vermeidbaren Erdarbeiten im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume. Dabei Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung von Wurzelschäden beziehungsweise zur fachgerechten Versorgung unvermeidbarer Eingriffe an den Wurzeln sowie Kontrolle und Dokumentation der Einhaltung dieser Maßnahmen. Die Dokumentation hat in Form eines Wurzelprotokolls zu erfolgen.
5. Sofern Grundwasserabsenkungen mit Auswirkungen auf den zu erhaltenden Baumbestand erforderlich sind, ist ein Bewässerungskonzept für den zu erhaltenden Baumbestand zu erarbeiten. Dieses Konzept ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Anschließend erfolgt die Kommunikation der erforderlichen Maßnahmen mit den für das Bauvorhaben beziehungsweise die bauvorbereitenden Maßnahmen zuständigen Planer:innen und Baufirmen. Die Umsetzung der erforderlichen Bewässerungsmaßnahmen vor Ort ist zu überprüfen und zu dokumentieren.
6. Bei Nichteinhaltung erforderlicher Schutzmaßnahmen ist die zuständige Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Außerhalb der Dienstzeiten ist gegebenenfalls die Polizei hinzuzuziehen.

7. Die Dokumentationen erfolgen unmittelbar nach jeder Ortsbegehung beziehungsweise nach der Teilnahme an Besprechungen und enthalten mindestens ein Protokoll der Ortsbegehung beziehungsweise der Besprechung mit Text, Fotos und gegebenenfalls Karten (zum Beispiel für die Verortung der erforderlichen Schutzzäune, nicht befahrbarer Bereiche und so weiter) und sind spätestens innerhalb von 7 Tagen nach der Ortsbegehung beziehungsweise der Besprechung der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

5. Abschluss der baumschutzfachlichen Baubegleitung

Die baumschutzfachliche Baubegleitung endet mit der Erstellung des Abschlussberichtes. Dieser ist spätestens 14 Tage nach Beendigung des Bauvorhabens von der baumschutzfachlichen Baubegleitung der unteren Naturschutzbehörde (Referat 25 und / oder 26) bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zu übergeben.

Sofern auch öffentliche Grünanlagen oder öffentliche Straßenbäume von dem Vorhaben betroffen sind, ist ein weiteres Exemplar an die Grünordnung (Referat 25) bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zu übergeben.

Die Bereitstellung des Abschlussberichtes muss digital erfolgen.



ERSTE ÄNDERUNG DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 115 „SCHÖNEBECKER TOR“ VOM
22.02.2024/06.03.2024

Zwischen



– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

und

der Stadtgemeinde Bremen,
vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung,
Contrescarpe 72, 28195 Bremen

– nachfolgend „Stadt“ genannt –

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Präambel

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 115 hat die Stadt mit der Vorhabenträgerin den Durchführungsvertrag vom 22.02.2024/06.03.2024 geschlossen.

Nach den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags vom 22.02.2024/06.03.2024 hat die Vorhabenträgerin (nebst Regelungen zu Erschließung, Aufstellflächen für Fußgänger, Entwässerung, Besucherstellplätzen, Immissionsschutz, Werbekonzept, Durchführungsverpflichtungen, Bemusterung, sozialer Wohnraumförderung, Berücksichtigung der Anforderungen des Fernstraßenbundesamtes, Mobilität, Baumschutzfachlicher Baubegleitung, Bäumen, Artenschutz, Landesarchäologie / Voruntersuchung Bodenfunde, allgemeinen Pflichten, Sicherung der Vertragspflichten, Kostentragung und Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 115) erklärt, dafür einzustehen, dass sämtliche Neubauten mindestens nach dem Standard Effizienzhaus 40 (KfW-Effizienzhaus 40) oder vergleichbar errichtet werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt weiterhin auf dem Grundstück Vegesacker Heerstraße 111 den Neubau eines Wohngebäudes und einem großflächigen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1500 qm oder einem Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1000 qm sowie ggf. mit weiterem kleinteiligen Einzelhandel im Erdgeschoss zur Ergänzung und Verbesserung der Nahversorgung in den Stadtteilen Vegesack und Burglesum zu schaffen.

Für die Geschosse über der Einzelhandelsfläche plant die Vorhabenträgerin statt der ursprünglich ca. 90 geplanten Wohneinheiten den Bau von ca. 30 Wohneinheiten. In Änderung der Planung sollen nicht länger normale Wohnungen und „Seniorenwohnungen mit Konzept“ entstehen, sondern allein „Seniorenwohnungen mit Konzept“ gebaut werden. Ein Teil der Wohneinheiten wird als öffentlich geförderte Sozialwohnungen errichtet.

Die Planung des Vorhabens hat sich durch die Reduzierung der Wohneinheiten neben dem Energiestandard auch hinsichtlich der Kubatur und der Kubaturgröße geändert. Die Baukörper bleiben innerhalb der Bauzonen des Bebauungsplans verortet. Die aktuelle Vorhabenbeschreibung inklusive der Lagepläne, Visualisierung und Grundrisse sind zur Verdeutlichung des Vorhabens in den Anlagen angehängt.

Die ursprünglich geplante Tiefgarage kann aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die gestiegenen Herstellungskosten nicht realisiert werden. Um auf die Tiefgarage verzichten zu können, wurde die Planung angepasst und die Wohnfläche reduziert. Durch eine Verkleinerung der Kubatur des Gebäudekomplexes mit reduzierten Wohnbauflächen und einem Verzicht auf die Tiefgarage können die Herstellungskosten verringert werden.

Die Vorhabenträgerin beantragt auch eine Änderung des Durchführungsvertrages hinsichtlich des Energiestandards. Sie weist darauf hin, dass sie sich aus wirtschaftlichen Gründen und in Bezug auf die gestiegenen Herstellungskosten gezwungen sieht, abweichend vom Durchführungsvertrag vom 22.02.2024/06.03.2024, keinen EH40 Standard, sondern einen Energie-Effizienzstandard EH55 nach den gesetzlichen Regeln des GEG umzusetzen. Der ausschließliche Einsatz von regenerativen Energieträgern für die Wärmeversorgung soll weiterhin Bestand haben.

Auf Grundlage eines Beschlusses der Senatskommission Wohnungsbau vom 13.05.2025 ist dieses Ansinnen sowohl von der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) als auch von der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft (SUKW) mit einem positiven Ergebnis geprüft worden. Am 04.11.2025 ist in der Senatskommission Wohnungsbau die Anpassung des verbindlich vereinbarten Energie-Effizienzstandards im Einzelfall und auf Antrag der Projektentwicklerin beschlossen worden.

Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden Regelungen zwischen den Parteien vereinbart:

§ 1 Vereinbarungsinhalt

- (1) Gegenstand dieser Änderungsvereinbarung ist die Änderung des Vorhabens hinsichtlich der Reduzierung der Wohneinheiten mit einhergehender Aktualisierung der Kubatur (siehe Vorhabenbeschreibung, Stand: 06.11.2025 in Anlage 7).
- (2) Gegenstand dieser Änderungsvereinbarung ist zudem im Bereich der Mobilität die Anpassung der Besucherstellplätze, der Wegfall der Tiefgarage sowie die Verortung der Lademöglichkeiten für E-Bikes auf die Stellplatzanlage.
- (3) Gegenstand dieser Änderungsvereinbarung ist weiter die Anpassung der Maßnahmen zum Immissionsschutz.
- (4) Gegenstand dieser Änderungsvereinbarung ist außerdem die Anpassung des Effizienzhaus-Standards.
- (5) Gegenstand dieser Änderungsvereinbarung ist zudem die Aktualisierung zu der Regelung bezogen auf den Bremer Standard.
- (6) Gegenstand dieser Vereinbarung ist zudem die Anpassung der Durchführungspflicht.
- (7) Dieser Vereinbarung liegen 5 Anlagen bei. Sämtliche Anlagen sind verbindlicher Bestandteil dieser Vereinbarung.

- Einheiten neben dem
ändert. Die Baukörper
Die aktuelle
se sind zur
die
- Anlage 1: Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 vom 22.02.2024/06.03.2024 samt sämtlicher in diesem Vertrag angeführter Anlagen
 - Anlage 7: Neue Vorhabenbeschreibung, Stand: 05.11.2025 (Anlage 7 in fortgeführter Nummerierung aus dem Durchführungsvertrag)
 - Anlage 8: Lageplan und Grundrisse, Planungsdatum: 22.12.2025 (Anlage 8 in fortgeführter Nummerierung aus dem Durchführungsvertrag)
 - Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung (Anlage 9 in fortgeführter Nummerierung aus dem Durchführungsvertrag)
 - Anlage 10: Visualisierung des Vorhabens (Anlage 10 in fortgeführter Nummerierung aus dem Durchführungsvertrag)

- (8) Die Pflichten aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 vom 22.02.2024/06.03.2024 der Anlage 01 gelten nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen dieses Änderungsvertrags. Solange und soweit der Durchführungsvertrag unverändert bleibt, gilt er fort; § 9 Abs. 5 dieses Änderungsvertrags ist zu beachten.

§ 2 Beschreibung des Vorhabens

In Abänderung des § 2 (Beschreibung des Vorhabens) des Durchführungsvertrags vom 22.02.2024/06.03.2024 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin das Vorhaben § 2 wie folgt neu zu fassen:

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Wohngebäudes mit ca. 30 Wohneinheiten und einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss. Die Geschosse über der Einzelhandelsfläche sollen als „Seniorenwohnungen mit Konzept“ entstehen. Ein Teil der Wohneinheiten wird als öffentlich geförderte Sozialwohnungen errichtet. Grundlage für das Vorhaben ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 115 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1). Mit den neuen Visualisierungen des Gebäudes (Anlage 10) und der neuen Vorhabenbeschreibung vom 05.11.2025 (Anlage 7) werden das Vorhaben und die damit verbundenen Maßnahmen konkretisiert.

§ 3 Erschließungsmaßnahmen, Aufstellflächen für Fußgänger, Entwässerung, Besucherstellplätze

In Abänderung des § 3 (Erschließungsmaßnahmen, Aufstellflächen für Fußgänger, Entwässerung, Besucherstellplätze) des Durchführungsvertrags vom 22.02.2024/06.03.2024 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin den § 3 Abs. 4 Satz 1 ohne Änderung der Sätze 2 und 3, die unverändert fortgelten, und Abs. 5 wie folgt anzupassen:

- (4) Es sind drei jederzeit öffentlich zugängliche Stellplätze erforderlich.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich schließlich, die öffentlichen Besucherstellplätze auf der Stellplatzanlage zugunsten der Stadtgemeinde Bremen über eine Grunddienstbarkeit einzutragen und für das zu belastende Grundstück auch bei möglicher zukünftiger Rechtsnachfolge rechtlich zu sichern und festzuschreiben, sodass die Nutzung der drei Stellplätze der Öffentlichkeit überlassen werden.

§ 4 Immissionsschutz

In Abänderung des § 4 (Immissionsschutz) des Durchführungsvertrags vom 22.02.2024/06.03.2024 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin § 4 Abs. 1 wie folgt anzupassen, Abs. 2 Nr. 6 wie folgt anzupassen und § 4 um die hier neu aufgenommenen Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 sowie Abs. 8 zu ergänzen:

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Schallschutzmaßnahmen gemäß VEP 115, textlicher Festsetzung Nr. 11 durchzuführen und zu gewährleisten, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Ziffer 6.1) in den betroffenen angrenzenden Bereichen eingehalten werden, sofern die folgenden Vereinbarungen keine spezielleren Orientierungswerte benennen.
- (2) Nr. 6: Für Haus 1 ist eine Laubengangerschließung gemäß der neuen Vorhabenplanung (Anlage 7, Abb. 4) und entsprechend dem Lageplan (Anlage 8, Lageplan, Erdgeschoss) erforderlich.
- (3) Durch die angepasste Planung (kleinere Kubatur, weiter zurückgesetzt, andere Gebäudehöhe) entspricht die textliche Festsetzung Nr. 10 nicht der aktuellen Planung. Bei der aktualisierten Verortung der Gebäude (Anlage 8) ist nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 9) mit einem anderen Lärmpegel zu rechnen.
- (4) Entlang der östlichen Gebäudeseite von Haus 1 ab dem 3. Obergeschoss der Fassade mit IO 6 (Anlage 3a und 3b der Anlage 9) werden aufgrund des Verkehrslärms Beurteilungspegel oberhalb von 60 dB(A) nachts erwartet. An dieser Gebäudeseite sind zu öffnende Fenster von zu Wohnzwecken dienenden Daueraufenthaltsräumen unzulässig. Zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume müssen mindestens ein zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtetes, zu öffnendes Fenster haben.
- (5) Die in Anlage 3b der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 9) dargestellte Schallschutzwand im Staffelgeschoss (lila), die Schallschutzeinhausungen der Balkone und Fassadenvorsprünge (türkis) und die Schallschutzwände an der Terrasse zwischen Haus 1 und 2 (blau und rosa) sind in der beschriebenen Höhe und Länge umzusetzen und dauerhaft zu erhalten (siehe § 4 Immissionsschutz Abs. 1 f). Die Fassadenvorsprünge und Schallschutzeinhausungen der Balkone an den in Anlage 3b der Anlage 9 türkis dargestellten Orte sind über die gesamte Höhe von 13,5 m und einer Länge von 1,5 m auszuführen. Die Schallschutzwand im Staffelgeschoss (lila dargestellt in der Anlage 3b der Anlage 9 und Abb. 1 auf S. 26) ist in der Höhe von 2 m und in der Länge von 4 m zu errichten
- (6) In Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 12 ist sicherzustellen, dass nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen bei Außenpegeln von > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Der Nachweis ist bei geschlossenem Fenster zu erbringen. Sollte aus energetischen Gründen eine Lüftungsanlage erforderlich sein, kann auf den Nachweis der freien Belüftung verzichtet werden. Bei Außenpegeln von > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts muss gewährleistet werden, dass in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, geeignete Grundrissgestaltung) der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

- os vom folgt
- (7) In Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 13 wird für den hausnahen Freibereich (Loggien, Dachterrasse) tagsüber ein Ermittlungspegel von teilweise 63 dB(A) angenommen. Durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Maßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) ist sicherzustellen, dass bei mindestens einem hausnahen Freibereich je Wohneinheit ein Mittelungspegel von 63 dB(A) tagsüber eingehalten wird.
 - (8) Durch die angepasste Planung (kleinere Kubatur, weiter zurückgesetzt, andere Gebäudehöhe) ist auch die Lärmschutzwand zwischen den Häusern 1 und 2 anzupassen (textliche Festsetzung Nr. 14) und gemäß dem vorgenannten Abs. 5 herzustellen. Als Schallschutzmaßnahme der „Einfassung“ der Dachterrasse ist eine Schallschutzwand nach Norden in Höhe von 2 m und eine Schallschutzwand nach Süden in Höhe von 1,5 m zu errichten (von denen die zuerst genannte in Anlage 3b der Anlage 9 rosa dargestellt ist und die zweitgenannte blau).

§ 5 Durchführungsverpflichtung

In Abänderung des § 6 Absatz 1 (Durchführungsverpflichtung) des Durchführungsvertrages vom 22.02.2024/06.03.2024 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin, den Absatz 1 wie folgt neu zu fassen:

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 24 Monate nach Vertragsunterzeichnung dieser Änderungsvereinbarung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 für das Vorhaben nach § 2 dieser Änderungsvereinbarung einen genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen.

§ 6 Energetische Belange, Klimaanpassung

In Abänderung des § 9 (Energetische Belange, Klimaanpassung) des Durchführungsvertrages vom 22.02.2024/06.03.2024 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin den Abs. 1 ersatzlos zu streichen. Die übrigen Absätze des § 9 bleiben unberührt und weiterhin gültig.

§ 7 Mobilität

In Abänderung des § 11 (Mobilität) des Durchführungsvertrags vom 22.02.2024/06.03.2024 vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin den § 11 wie folgt neu zu fassen:

Die Vorhabenträgerin richtet auf der Stellplatzanlage innerhalb des Vertragsgebiets für mindestens jeden zweiten nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Fahrradabstellplatz Lademöglichkeiten für E-Bikes ein.

§ 8 Bremer Standard

In § 22 Satz 1 (Bremer Standard) des Durchführungsvertrags vom 22.02.2024/06.03.2024 haben die Parteien vereinbart, in dem in § 22 genannten Fall, nicht an den in § 9 Abs. 1 des Durchführungsvertrags vom 22.02.2024/06.03.2024 getroffenen Vereinbarung zur Regelung von energetischen Mindeststandards festhalten zu wollen. Am 04.11.2025 ist in der

Senatskommission Wohnungsbau die Anpassung des verbindlich vereinbarten Energie-Effizienzstandards im Einzelfall und auf Antrag beschlossen worden. Der entsprechende § 9 Abs. 1 des Durchführungsvertrags wurde nach einem Antrag der Vorhabenträgerin in § 5 dieser Änderungsvereinbarung angepasst. Die Geltung der Einhaltung von energetischen (Mindest-) Standards aufgrund sonstiger Vereinbarungen dieses Vertrags und/oder sonstiger gesetzlicher Regelungen bleiben hiervon unberührt.

§ 9 Hinweis an Vertragspartner zur Veröffentlichung nach Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)

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

§ 10 Wirksamkeit, Änderungen, Fortbestand, Ausfertigung

- (1) Diese Änderungsvereinbarung wird mit Unterzeichnung wirksam.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vereinbarungsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vereinbarungsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, mittels erneuter Vereinbarung, solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (3) Sollten bei der Durchführung der Vereinbarung ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieser Änderungsvereinbarung späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen der Änderungsvereinbarung sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieser Vereinbarung berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht und bedürfen der Schriftform.
- (5) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Durchführungsvertrages vom 22.02.2024/06.03.2024, der aus Vollständigkeitsgründen zum Anhang dieser Änderungsvereinbarung gemacht wird, unverändert fort. Die Beteiligten bestätigen, dass ihnen sämtliche zum Gegenstand dieser Vereinbarung gemachten Anlagen rechtzeitig vorgelegen haben und sie hiervon rechtzeitig vor Unterzeichnung Kenntnis genommen haben.
- (6) Diese Änderungsvereinbarung wird zweifach im Original in Papierform erstellt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je einen Originalvertrag.

arten Energie-
sprechende § 9
erin in § 5
tischen
der

§ 11 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – Bremen.

Bremen, den 07. 2026

für die Stadt Bremen

im Auftrag



~~Stabsreferat 30 Stadtplanung, Bauordnung
Nord (Bauamt Bremen-Nord)~~

~~Abchnittsleitung, stellvertretende
Referatsleitung~~



Abteilung 3 Stadtplanung, Bauordnung
Abteilungsleitung

Bremen, den 23.06. 2026

Für die Vorhabenträgerin



Geschäftsführer