

## DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 109

zwischen dem



– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

und der

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

– nachfolgend „Stadt“ genannt.

### Präambel

Die Vorhabenträgerin möchte auf einem Nachbargrundstück in Bremen-Burglesum eine weitere Tagesförderstätte für 27 Menschen mit geistigen Beeinträchtigungen errichten. Zusammen mit dem Bestandsgebäude der Tagesförderstätte auf dem Nachbargrundstück können dann insgesamt bis zu 87 geistig beeinträchtigten Menschen tagesstrukturierende und therapeutische Angebote zuteilwerden.

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt und in der Lage, das Vorhabengrundstück entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans 109 zu bebauen. Sie hat hierzu einen Grundstückskaufvertrag unterschrieben und diesen der Stadt vorgelegt. Die Vorhabenträgerin hat auch eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank vorgelegt oder erklärt glaubhaft, dass das Vorhaben mittels Eigenkapital durchgeführt werden soll. Für das Vertragsgebiet wird daher ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dies ist der dazugehörige Durchführungsvertrag.

## § 1 Vertragsgegenstand

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans 109 (Entwurf in Anlage 1) und den Regelungen dieses Vertrages mit Anlagen.

## § 2 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 109 (Anlage 1) liegenden Flurstücke 434/47 und 434/48.

## § 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst insbesondere die Errichtung einer weiteren Tagesförderstätte für Menschen mit Beeinträchtigung mit Einliegerwohnung und die Errichtung von weiteren Stellplätzen zur Deckung des bestehenden und des durch das Vorhaben neu verursachten Bedarfs. Mit den Gebäudeansichten (Anlage 2), der Baubeschreibung (Anlage 3) und dem Grünordnungsplan / Stellungnahme / Hinweise zum Umgang mit dem Landschaftspark im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen des Architekturbüros Deeken vom 11.02.2021 (Anlage 4) werden das Vorhaben und die damit verbundenen Maßnahmen konkretisiert. In der Parkanlage (festgesetzte private Grünfläche) sind allerdings nur folgende Maßnahmen Gegenstand des Vorhabens:

1. der Rückbau einer Zufahrt auf der südöstlichen Grundstückseite des Flurstücks 434/48,
2. der Rückbau eines Festplatzes (versiegelte Fläche einschließlich der Umpflanzung),
3. der Rückbau des Nebengebäudes (derzeit: Garage und Heizungsraum),
4. das Entfernen bestehender Gehölze und Bäume aus dem festgesetzten Parkelement „offene Wiese (mit Teichen)“,
5. die Ergänzung des Parkelements „Baumgruppen“ durch weitere Bäume (z. B. aus Fällauflagen) sowie
6. das Abpflanzen des Bestandsgebäudes (Hausmeister) und der Stellplätze mittels in vergleichbaren Parkanlagen üblichen Gehölzen mit dem Ziel, den Blick in den Park von Süden und Südosten aus nicht durch den Anblick von Nutzflächen zu stören.

## § 4 Erschließungsmaßnahmen

Die zur Erschließung des Vorhabens notwendigen Maßnahmen beinhalten die Herstellung der zur Erschließung des Vorhabens erforderlichen Überfahrten in der Straße am Chaukenhügel und die Entfernung der nicht mehr benötigten Überfahrt An Rauchs Gut.

## § 5 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 für das Vorhaben nach § 3 einen oder mehrere genehmigungsfähige Bauanträge (soweit erforderlich) zu stellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben nach § 3 Sätze 1 und 2 sowie die Erschließungsmaßnahmen nach § 4 spätestens 36 Monate nach Erhalt der Baugenehmigung fertigzustellen. Die Beendigung der Bauarbeiten sind dem Bauamt Bremen-Nord schriftlich anzuzeigen.



- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die Maßnahmen in der Parkanlage gem. § 3 Satz 3 innerhalb der ersten Vegetationsperiode nach Anzeige des Abschlusses der Bauarbeiten umzusetzen.
- (4) Die in Absatz 2 bzw. Abs. 3 vereinbarte Frist wird die Stadtgemeinde verlängern, wenn die Vorhabenträgerin aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist, z.B. durch Insolvenz von am Bau beteiligten Unternehmen, andere Fälle von höherer Gewalt, Frost, Streik, Aussperrung, Pandemien usw.

#### § 6 Verkehrsführung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, durch eine entsprechende Beschilderung an der Ein- und Ausfahrt auf Ihrem Grundstück für die Kfz-Verkehre ein Ein-Richtungs-System umzusetzen. Die Beschilderung gewährleistet, dass der Weg auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin nicht von Unbefugten und nur in einer Richtung genutzt wird.
- (2) Zur Entzerrung des Verkehrsaufkommens im Bring- und Holdienst wird die Vorhabenträgerin in Kooperation mit den Fahrdienstleistern eine App einsetzen, mit der die An- und Abfahrtszeiten – abhängig von der herrschenden Verkehrssituation – so exakt wie möglich getaktet werden.

#### § 7 Gebäudeenergiestandard

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Gebäude im KfW Effizienzgebäude 40-Standard oder im BEG NWG 40-Standard gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Nichtwohngebäude (NWG) herzustellen. Hierbei sind die Kriterien des von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bzw. des von der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) entwickelten Effizienzgebäude-Standards zu Grunde zu legen
- (2) Die Einhaltung der Anforderung nach Absatz 1 kann durch die Vorlage des GEG-Nachweises, entsprechend den KfW- oder BEG-Vorgaben, nach Prüfung durch einen Sachverständigen mit den entsprechenden Angaben für das Bauvorhaben erfolgen. Die KfW-/BEG-Nachweise sind von der Vorhabenträgerin unaufgefordert vor Baubeginn dem Bauamt Bremen-Nord mit der Bauantragsstellung vorzulegen. Ebenso sind die KfW-/BEG-Nachweise und die Erfüllungserklärung unaufgefordert nach Fertigstellung des Gebäudes der zuständigen Behörde vorzulegen.

#### § 8 Wärmeversorgung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Wärmeversorgung des Gebäudes vollständig auf Basis Erneuerbarer Energien herzustellen und zu betreiben. Die Nutzung fossiler Brennstoffe ist ausgeschlossen. Sofern Geothermie und Umweltwärme durch elektrisch angetriebene Wärmepumpen genutzt wird, ist die nutzbare Wärmemenge mindestens mit einer Jahresarbeitszahl für Luft/Wasser- und Luft/Luft-Wärmepumpen von 3,5 und allen anderen Wärmepumpen mit 4,0 bereit zu stellen.
- (2) Für den Fall, dass Wärmepumpen für die Wärmeversorgung zum Einsatz kommen, müssen die Wärmepumpen über einen Wärmemengen- und Stromzähler verfügen, deren Messwerte die Berechnung der Jahresarbeitszahl der Wärmepumpen ermöglicht.



## § 9 Solaranlagen

Die Solaranlagen (vgl. Testfestsetzung Nr. 7) müssen so rechtzeitig errichtet sein, dass diese zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Vorhabens betriebsbereit sind und genutzt werden können. Die Bestätigung der Anmeldung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur ist dem Bauamt Bremen-Nord unaufgefordert spätestens mit der Inbetriebnahme der Solaranlage vorzulegen.

## § 10 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.

## § 11 Sicherung der Vertragspflichten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 5 Absatz 3 enthaltene Durchführungsverpflichtung (Maßnahmen in der Parkanlage). Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Vereinbarung zu den Maßnahmen in der Parkanlage nicht einhält, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig 15.000 Euro (in Worten: fünfzehntausend Euro) von der Vorhabenträgerin verlangen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 7 Energiestandard getroffenen Regelungen zur Energieoptimierung. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Vereinbarung zum energieoptimierten Bauen nicht einhält oder die vorgesehenen Nachweise nicht oder nicht fristgerecht erbringt, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von 40 Euro (in Worten: vierzig Euro) je Quadratmeter Grundstücksfläche verlangen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen § 8 Wärmeversorgung. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Vereinbarung zur Nutzung Erneuerbaren Energien nicht einhält, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig 50.000 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro) von der Vorhabenträgerin verlangen.
- (4) Kommt die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen aus § 10 (Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin) nicht nach, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer einmaligen Vertragsstrafe von 50.000,00 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro).



- (5) Die 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 Basiszinsatz 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.
- (6) Die genannten Vertragsstrafen werden sofort fällig. Die Stadt weist darauf hin, dass sämtliche Verpflichtungen der §§ 3 und 7 dieses Vertrages zum Inhalt der Baugenehmigung gemacht und mit den Zwangsmitteln des Bauordnungsrechtes durchgesetzt werden können. Verstöße können mit Bußgeldern belegt werden.

### § 12 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Erschließung, der Planung sowie dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung einschließlich aller in diesem Vertrag bezeichneten Maßnahmen in vollem Umfang. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls das Vorhaben nicht zur Durchführung kommt.

### § 13 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 109; Kündigung

- (1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Vertrag genannten Fristen durchgeführt wird. Die Entscheidung über die Aufhebung wird einseitig von der Stadt getroffen. Aus der Aufhebung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
- (2) Wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Vertrag genannten Fristen durchgeführt wird, so kann die Stadt diesen Vertrag durch Erklärung an die Vorhabenträgerin kündigen. Dies setzt voraus, dass die Fristüberschreitung mehr als ein Jahr beträgt und dass die Stadt der Vorhabenträgerin vor Erklärung der Kündigung eine Nachfrist von mindestens zwei weiteren Jahren zur Fertigstellung des Vorhabens gesetzt hat. Aus der Kündigung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Die Möglichkeit der Aufhebung nach Absatz 1 bleibt unberührt.

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

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

### § 15 Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird mit Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 als Satzung wirksam. Werden die Genehmigung bzw. die Genehmigungsfreistellung zur Errichtung von baulichen Anlagen auf der Grundlage des § 33 BauGB vorher erteilt, wird dieser Vertrag mit Bekanntgabe der Genehmigung bzw. der Genehmigungsfreistellung wirksam. Die Regelungen zur Kostentragung gem. § 12 (Kostentragung) werden mit Unterzeichnung des Vertrages wirksam.

### § 16 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.

### § 17 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 Vorhaben- und Erschließungsplans 109
  - 2) Gebäudeansichten
  - 3) Baubeschreibung
  - 4) Stellungnahme / Hinweise zum Umgang mit dem Landschaftspark im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen des Architekturbüros Deeken vom 11.02.2021
- (3) Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

### § 18 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – Bremen.



Bremen, 2.11.2021

Bauamt Bremen-Nord



Bremen, 17.9.21





**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**



**PLANZEICHNUNG**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zulässig:
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Wohngebäude.
 Die §§ 12, 13 und 14 BauNVO sind sinngemäß anzuwenden.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der angelegten ausgebauten Fahrbahnmitte des dem Baufeld nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei ungleichen Straßenhöhen innerhalb des vorgenannten Abschnittes ist der jeweils höchstgelegene Punkt maßgeblich.
- Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,0 Meter überschreiten.
- Eine Überschreitung der maximalen Grundflächen ist für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.
- Die Baugrenzen dürfen von Terrassen überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens 10 heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1 Meter Höhe) zu setzen.
- An den Standorten zum Anpflanzen von Laubbäumen, Laubsträuchern und Laubhecken sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu setzen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "offene Wiese (mit Teichen)" ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen unzulässig.
- Auf mindestens 200 m<sup>2</sup> der geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb des Baufeldes B sind Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu installieren.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)**

- Als Einfriedungen gegenüber Straßenverkehrsflächen sind nur Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen über der angrenzenden Erdoberfläche, zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
- § 10 Abs. 4 Stellplatzortsgesetz ist nicht anzuwenden.

**HINWEISE**

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 109 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)**

für den Neubau einer Einrichtung für Menschen mit Beeinträchtigungen zwischen

- Herwardstraße Nr. 15 (rückwärtig)
- Richthofenstraße
- An Rauchs Gut und
- Chaukenhügel in Bremen-Burglesum

(Bearbeitungsstand: 04.08.2021)

Für Entwurf und Aufstellung: **BPW Stadtplanung**

Bremen, den .....

Vorhabenträger: [Redacted]

Bremen, den .....



**Übersichtsplan**

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

Der Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und PlanSIG vom ..... bis ..... öffentlich online ausgelegt.

Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag .....

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

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

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

Planung: [Redacted]  
Bearbeitet: (BPW Stadtplanung) 14.04.2021 (6.A./T6B) 04.08.2021 (Ä.n.ö.A.)  
Verfahren: [Redacted]

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 109**

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG)  
Baumschutzverordnung Bremen  
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)  
Begrünungsortsgesetz Bremen

Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsame Topografie, wie z. B. Bäume, vollständig nach. Stand vom: Mai 2021

Bremen, den 30.06.2021  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Urheberrechtsvermerk nach Nr. 7.2 der Allgemeinen Bedingungen für die Bereitstellung und Nutzung von Geodaten des Landesamtes GeoInformation Bremen (AGNB) auf Kartengrundlage anbringen © GeoBasis-DE / Landesamt GeoInformation Bremen 2021

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

- DARSTELLUNGEN**
- Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Neubau
  - geplante Versiegelung
  - geplante neue Wegeführung versickerungsfähiges Pflaster
  - Teichanlage zur Niederschlagswasserversickerung
  - Bestandsbäume (gem. Baumkataster von 2019 und Luftbilddauswertung)
  - Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
  - Heckenanpflanzung
  - zu fällende (nach Baumschutzverordnung) geschützte Bäume
  - zu versetzender Baum
  - alte Wegeführung (Abbruch)
  - Abbruch und Entsiegelung (Stellplätze, Anlagen und Erschließung)
  - Bestand
  - Grundstücksgrenzen

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

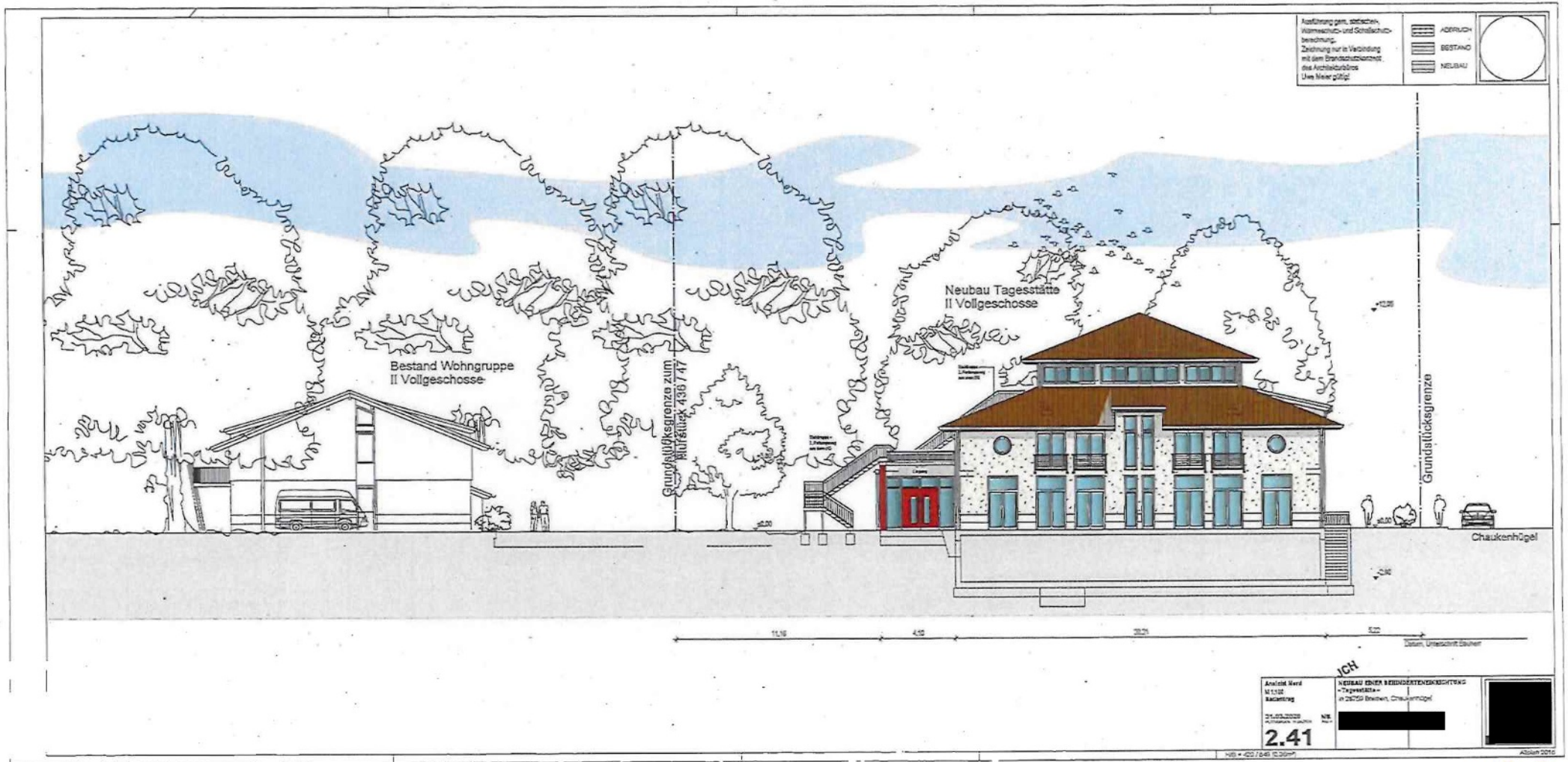
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GR Grundfläche (GR) bezogen auf das jeweilige Baufenster, maximal
  - I-II Zahl der Vollgeschosse
  - OK Höhe bauliche Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß
- BAUGRENZE**
- Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Ein- und/oder Ausfahrtbereich
  - Private Verkehrsfläche
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Private Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Park
  - Private Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: "Parketelement "offene Wiese (mit Teich)"
  - Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen ("Parketelement Baumgruppen")
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, dauerhaft zu erhalten
  - Anpflanzung von Bäumen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
  - Anpflanzung von Laubhecken, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (vgl. Pflanzqualität und Pflanzliste)
  - Anpflanzung von Laubsträuchern, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (vgl. Pflanzqualität und Pflanzliste)

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
  - Umgränzung von Flächen für:
    - St Stellplätze
    - Na Nebenanlagen
- DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER**
- Bestandsgebäude mit Hausnummer
  - Abriss Bestandsgebäude, Entsiegelung Festplatz
  - Vorschlag geschwungene Wegeführung im Park
  - Teich / Regenrückhaltung
  - Abgränzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung und unterschiedlicher Baufelder
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Denkmal "Villa Richardson"
  - entfallender Baum (nach Baumschutzverordnung geschützt)

**PFLANZVORSCHLAGSLISTE**

- Laubbäume** (heimisch und standortgerecht, mind. Stammumfang 18 cm):
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
  - Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
  - Castanea sativa (Esskastanie)
  - Crataegus laevigata (Rotdorn)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Fagus sylvatica (Rotbuche)
  - Fraxinus excelsior (Esche)
  - Malus sylvestris (Holzapfel)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Pyrus communis (Wildbirne)
  - Sorbus aria (Vogelbeere)
  - Sorbus aucuparia (Erbersche)
  - Sorbus intermedia (Mehlbeere)
  - Tilia cordata (Winter-Linde)
  - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
  - Ulmus glabra (Ulmus scabra) (Berg-Ulme)
  - Ulmus laevis (Ulmus effusa) (Flatter-Ulme)
  - Ulmus minor (Ulmus campestris) (Feld-Ulme)
- Laubhecken** (heimisch und standortgerecht, Pflanzqualität mind. 100-125 cm):
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Laubsträucher** (heimisch und standortgerecht, Pflanzqualität mind. 100-125 cm):
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Rubus fruticosus (Brombeere)
  - Salix alba (Silberweide)
  - Salix caprea (Salweide)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)



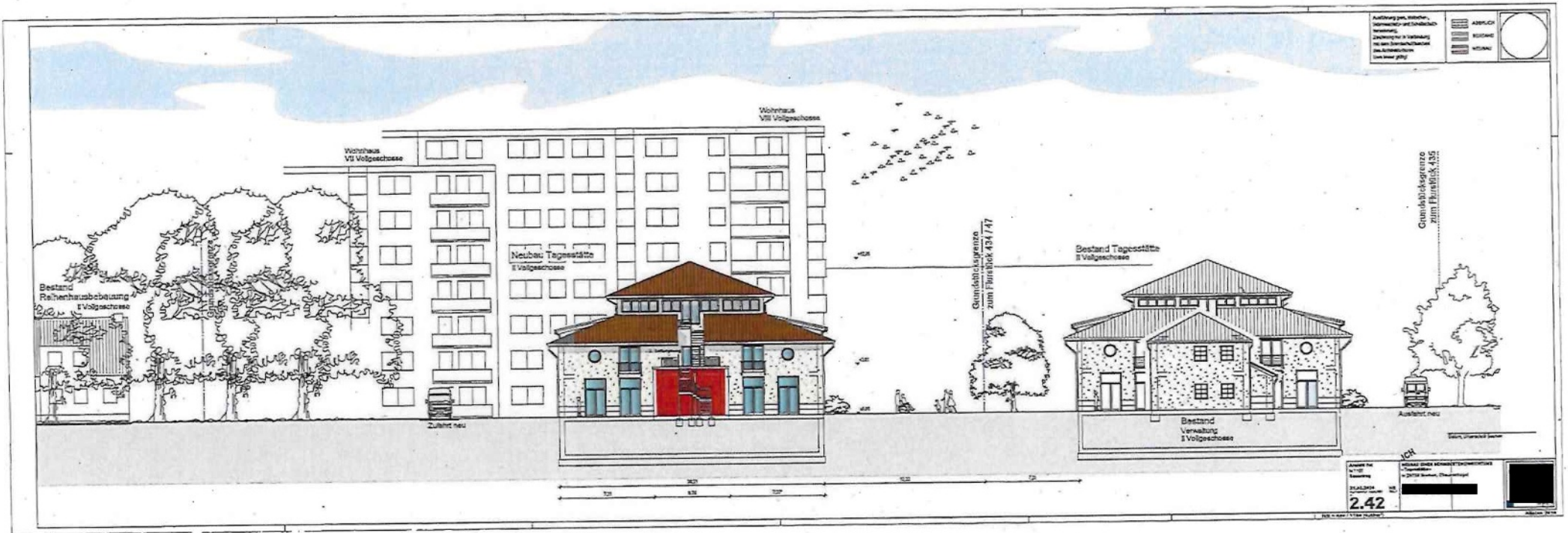


Konturierung gem. statischen, wärme- und schallschutz-technischer Bemessung. Zeichnung nur in Verbindung mit dem Erschließungsplan und dem Architekturbüro Uwe Meyer gültig.

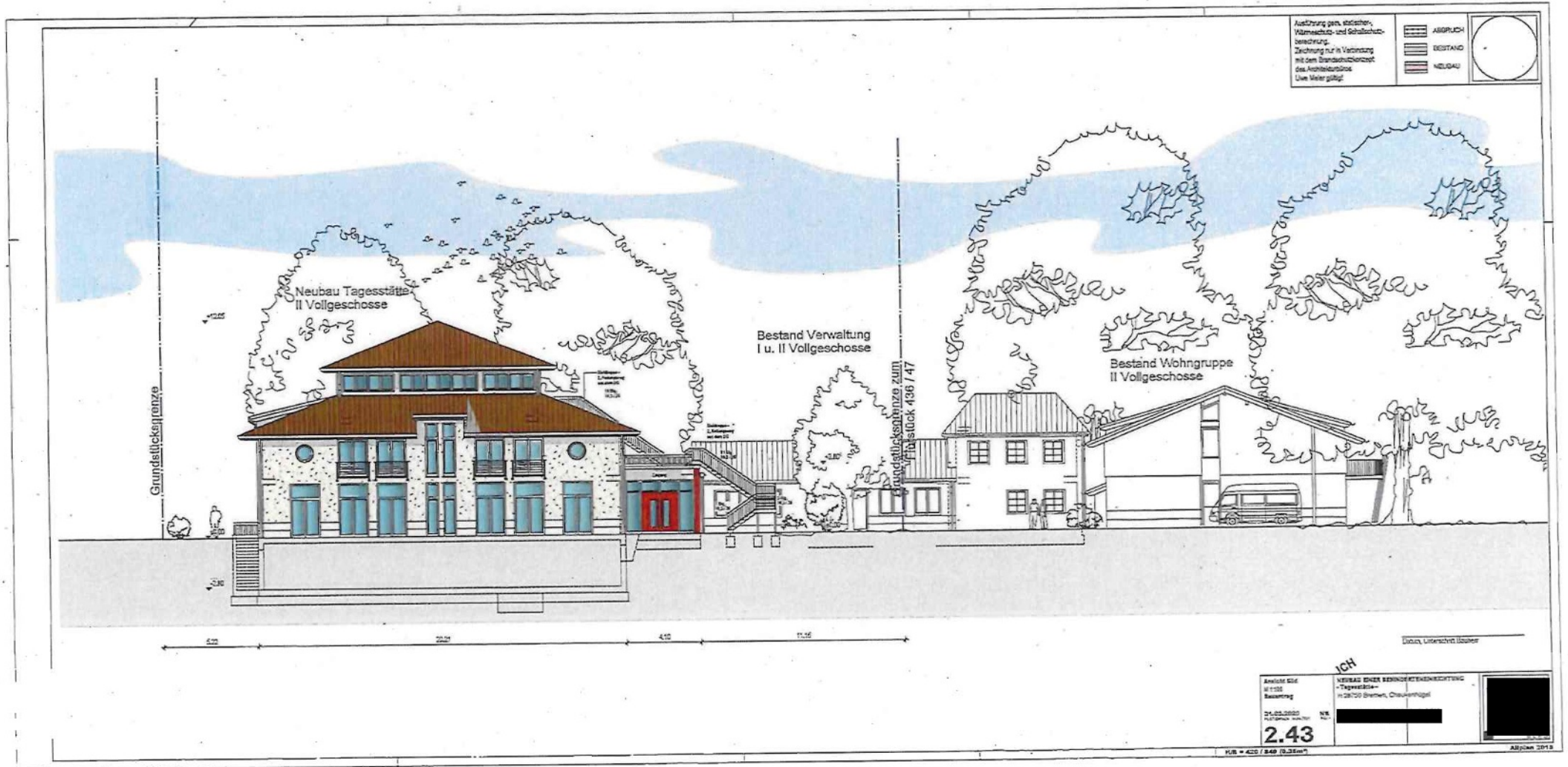
	ABRUCH	
	BESTAND	
	NEUBAU	

104  
 NEUBAU EINER BEHINDERTENGEMEINSCHAFT  
 -Tagesstätte-  
 in 26759 Bräunchen, Chaukenhöpfl  
 2015.03.20  
 2.41

Anlage 2  
 Gebäude-ansichten







Ausführung gem. staatlicher, Vorkaufsrechts- und Schallschutzbestimmung.  
 Zeichnung nur in Verbindung mit dem Brandschutzkonzept des Architektenbüros UWA Uterstrahe Ueber gültig!

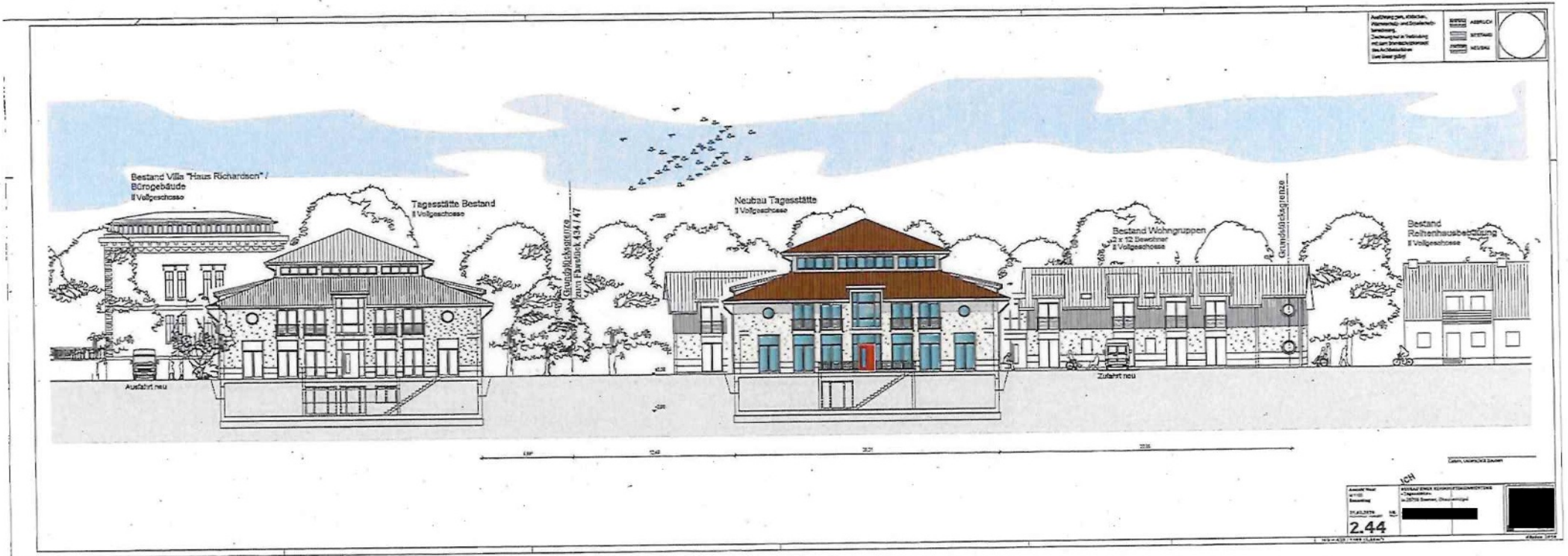
	ABGRUCH	
	BESTAND	
	NEUBAU	

**ICH**  
 ARCHITECTURE  
 UWA UTERSTRAHE UEBER  
 28755 BREMEN, CHAUSSÉE 108A

**2.43**

NR.

Alphab 2018





BAUVORHABEN JCH Neubau einer Behinderteneinrichtung – Tagesstätte  
in 28759 Bremen, Chaukenhügel

BAUHERR



---

BAUBESCHREIBUNG ZUM V & E PLAN CHAUKENHÜGEL

---

BAUVORHABEN JCH Neubau einer Behinderteneinrichtung – Tagesförderstätte  
in 28759 Bremen, Chaukenhügel

BAUHERR



ARCHITEKT



---

ALLGEMEIN

---

Bauherr

Das [REDACTED], gegründet 1950, mit derzeitigem Sitz im [REDACTED] betreibt dort eine Tagesstätte für Menschen mit Behinderungen als teilstationäres Versorgungsangebot. In Abgrenzung zu dem Werkstattangebot, das vom Martinshof Bremen geführt wird, ist dieses Angebot für diejenigen, die nicht oder noch nicht in der Lage sind, die notwendigen Arbeitsleistungen in einer Werkstatt zu erfüllen. Im Vordergrund steht die pädagogische Förderung mit dem Grundsatz: „Niemand wird aufgrund der Schwere seiner Behinderung abgelehnt und ausgegrenzt“. Der Bedarf für dieses Angebot in Bremen und umzu ist so groß, dass die vorhandene Kapazität von 60 Plätzen vollständig ausgelastet ist. Im Jahr 2012 eröffnete das JGW auf dem Grundstück im Chaukenhügel, ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung mit 25 Plätzen. Des Weiteren nahm 2012 auf dem Grundstück eine Tagesstätte für 60 Menschen mit Behinderung ihren Betrieb auf. Seit 1991 wird ein weiterer Standort mit einem Wohnheim in Bremen-Aumund mit dem Namen „Haus Dobbheide“ in Betrieb genommen und Teile dieses Hauses zu einer Tagesstätten-Erweiterung umgebaut. Dieses Gebäude ist als Tagesförderstätte mehrfach umgenutzt. Um die Arbeitsabläufe sinnvoll zu optimieren und die Standards dem heutigen Stand anzupassen ist dieser Neubau neben der bestehenden Einrichtung geplant.

Das [REDACTED] erfüllt heute als unabhängiger Träger seinen Versorgungsauftrag für Bremen – Nord und der umliegenden Gemeinden, in dem über 100 erwachsene Menschen mit vorrangig geistiger Behinderungen ein teilstationäres pädagogisch – integratives Betreuungsangebot nutzen können und über 60 Menschen ein Wohnfeld gefunden haben, welches ihren individuellen Bedürfnissen an Assistenz, Betreuung und Förderung gerecht wird.

Das [REDACTED] finanziert sich ausschließlich über die Sozialhilfeleistungen des Staates und über Spendengelder.

BAUVORHABEN JCH Neubau einer Behinderteneinrichtung – Tagesstätte  
in 28759 Bremen, Chaukenhügel

BAUHERR

---

## GRUNDSTÜCK

---

- Grundstück** Das Grundstück wird umschlossen vom Chaukenhügel im Westen, An Rauchs Gut im Süden, der Heriwardstraße im Norden und der Richthofenstraße im Osten.  
Es liegt in Bremen- St.Magnus, im Katasterbezirk VR, Flur 358, auf den Flurstück 434/47.  
Für das Grundstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.  
Es gilt hier der VE 109 mit den entsprechenden Legenden
- Bestand** Das Plangebiet ist umgeben von Bürogebäuden und Wohnbebauung.  
Im Nordosten im Bereich der angrenzenden Parkfläche, befindet sich das „Haus Richardson“ und das sogenannte „Pförnerhaus“ welche von einem Energieunternehmen als Bürogebäude genutzt werden. Neben dem in der Denkmalliste Bremen erfasste Ensemble, befindet sich ein Neubau welcher ebenfalls von dem Unternehmen genutzt wird.  
Direkt angrenzend an das Planungsgrundstück, befindet sich an der Nordgrenze eine Tagesstätte, sowie an der östlichen Grenze eine Wohngruppe zur Betreuung von Menschen mit Behinderung.  
An der Süd- und Westgrenze ist das Grundstück von Wohnbebauung umgeben.  
  
Die Restfläche des Grundstücks steht als intakte durch den Verein gepflegte Parkfläche mit altem, hohen Baumbestand zur Verfügung.
- Planung** Die seit 2012 bestehenden Räumlichkeiten für den Tagesstätten-Bereich sind mit den vorhandenen 60 Betreuungsplätzen nicht mehr auskömmlich.  
Die Kapazitäten sind vollständig ausgeschöpft, so dass der Bauherr den Wunsch nach einem Neubau für eine Tagesstätte für 25-30 Menschen mit Behinderungen, für Notwendig erachtet.  
  
Nach Überlegung dies auf einem Fremdgrundstück zu realisieren, kommt der Bauherr auf das rechte Nachbargrundstück (Betrachtung von der Straßenseite - Westansicht) zurück.  
Umsetzen lässt sich für den Verein die Maßnahme nur mit Erwerb des Grundstückes. Für das Grundstück ist eine Bebauung gem. der vorhandenen Tagesstätte (ohne Verwaltung) am Chaukenhügel 13 geplant.  
Mit der neuen Tagesstätte sollen dann insgesamt bis zu 87 Menschen mit Behinderung wie in der bereits bestehenden, künftig beschäftigt und therapiert werden.  
Dem direkten Umfeld ist das Klientel vertraut und wird als Bestandteil des Umfeldes angenommen.  
Im Dachgeschoss wird eine Wohnung zur Unterbringung von „Bufdis“ (Bundesfreiwilligendienste) geplant und vorgehalten.  
  
Die Plan-Fläche für die Tagesstätte liegt außerhalb des angrenzenden Bebauungsplans 323. Die gestalterischen Merkmale wurden jedoch herangezogen. Die Geschossigkeit passt sich den angrenzenden Gebäudetypen an und respektiert das denkmalgeschützte Gebäude „Haus Richardson“, in dem es Baukörper und -höhe diesem unterordnet.  
Aus unserer Sicht wird der § 34 des BauGB ausreichend berücksichtigt.  
  
Erschlossen werden soll die Einrichtung über den „Chaukenhügel - Süd“ (Einfahrt) und Abfluss über den „Chaukenhügel-Nord“.



BAUVORHABEN JCH Neubau einer Behinderteneinrichtung – Tagesstätte  
in 28759 Bremen, Chaukenhügel

BAUHERR 

TAGESSTÄTTE NEUBAUPLANUNG

Tagesstätte-Neu Das Gebäude ist mit quadratischem Grundrisszuschnitt, zentraler Erschließungsachse und innen liegendem Treppenhaus nebst Fahrstuhl geplant.  
 Davon abgehend befinden sich im Kellergeschoss Abstellräume für die Einrichtung und die Umkleieräume mit Sanitärbereichen für die Mitarbeiter-Innen, im Erdgeschoss - 4 Gruppenräume ,mit Sanitärräumen und Pflegebädern, im 1. Obergeschoss - die Gruppen- und Therapieräume und im Dachgeschoss ist ein Wohnbereich für Mitarbeiter-Innen angedacht. Die Sozialräume für die Mitarbeiter werden im bereits bestehenden Gebäude Tagesstätte vorgehalten.  
 Die Abmessungen des Gebäudes betragen etwa 21,50 m \* 21,50 m zuzügl. Erschließung und Entfluchtungsbauwerk auf der Ostseite des Gebäudes. Das Gebäude wird vollständig unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.  
 Die Straßenflucht der Nachbargebäude wird aufgenommen.

Die Koordination der neu geplanten Tagesstätte erfolgt durch die vorhandene Verwaltung im Chaukenhügel 13.

Für die Neuplanung werden Bäume tangiert.

VERKEHRE UND STELLPLATZVERORTUNG

Verkehr Die Besucher der Tagesstätten werden mit 16 Kleinbussen (10 Busse für die Bestands-Tagesstätte und 6 für die neu erstellte) in der Zeit von 8:00 bis 9:00 Uhr in die Einrichtung gebracht und in der Zeit von 15:00 bis 16:00 Uhr aus dieser abgeholt. Über die entlang der neuen Einrichtung führende Zufahrt (vom Süden), wird der Bring- bzw. Abholverkehr auf das Grundstück geleitet, wo das Aus- bzw. Einsteigen der Besucher erfolgt. Auf dem Bestands-Grundstück soll die Ausfahrt weitergeführt werden. Es entsteht eine Zu- und Ausfahrt vom Chaukenhügel aus. Ein anstauen im öffentlichen Straßenraum soll somit unterbunden werden. Das Grundstück wird mittels Beschilderung zum öffentlichen Raum getrennt. Eine Fremdnutzung soll ausgeschlossen werden.

Stellplätze Die Realisierung des Erweiterungsbaus für die Tagesstätte am Standort Chaukenhügel erfordert gemäß Stellplatzverordnung einen zusätzlichen Stellplatz.  
 Darüber hinaus wirkt dieser Bau sich auch auf die gegenwärtig bestehenden Stellplätze aus. Auf der bisherigen Freifläche entsteht zwischen dem Gebäude der Tagesstätte, dem Wohnheim und dem Neubau eine Art Innenhof. Dieser Innenhof soll künftig als Kommunikationsfläche genutzt und daher von parkenden Autos möglichst freigehalten werden. Dadurch entfallen die bisher dort vorhandenen 5 Stellplätze. Unter Berücksichtigung des



BAUVORHABEN

JCH Neubau einer Behinderteneinrichtung – Tagesstätte  
in 28759 Bremen, Chaukhügel

BAUHERR

erforderlichen zusätzlichen Stellplatzes für den Erweiterungsbau und aufgrund der Tatsache, dass Mitarbeiter des Jugendgemeinschaftswerks zum Teil weite Anfahrtswege ohne ein entsprechendes öffentliches Verkehrsangebot haben, besteht die Notwendigkeit, eine Fläche für den ruhenden Verkehr bereitzustellen.

Nach Prüfung diverser Varianten zur Verortung der Stellplätze wurden die Flächen im südöstlichen Teil des Grundstückes, im Bereich der Hausmeister-Unterkunft (Ecke Richthofen/Heriwardstraße) und im Grenzbereich Norden zum Gebäude Richardson, ausgewählt.

Die vorhandenen 13 Pflicht-Stellplätze der bestehenden Einrichtungen Wohngruppe und Tagesstätte (gem. Baugenehmigungen aus 2011), sollen mit den neu zu erstellenden (1 Pflicht-Stellplatz) im vorgenannten Bereich des Flurstücks 434/38 hergestellt werden. Hierzu werden die bestehenden Stellplatz-Flächen aufgelöst und wie beschrieben partiell zusammengelegt.

Da in der unmittelbaren Nachbarschaft, der Überhang an benötigten Stellplätzen nicht generierbar ist, wurde der tatsächliche Stellplatzbedarf der Einrichtung an Hand der tatsächliche max. vorh. PKWs der zeitgleich anwesenden Mitarbeiter ermittelt und berücksichtigt, Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Mehrbedarf von 10 Stellplätzen, die bei der Stellplatzplanung berücksichtigt wurden.

Weiter sind im Bestandsgebäude auf der Süd-Ostecke, Unterstände zur Unterbringung von Gartengeräten im Bereich der neuen Stellplatzanlage geplant.

Die vorhandenen Behinderten-Stellplätze im Bereich der Tagesstätte bzw. Wohngruppe bleiben erhalten.

---

## BAUMSCHUTZ

---

Durch die geplante Maßnahme „Tagesstätte“ sind 3 schützenswerte Bäume betroffen.

---

---

## BAUBESCHREIBUNG TAGESSTÄTTE

---

Das Gebäude wird als KfW Effizienzhaus 40 geplant gem. den technischen Vorgaben des VE 109.

Beheizung des Gebäudes: 100 % regenerativ

Das Gebäudes selbst als Massivhaus mit äußerer Thermohaut gem. den Vorgaben des Energieplaners.


Wände: KS massiv bzw. Leichtbau nach Vorgaben des Statikers

Dach: Pfannendeckung; gedämmt nach Vorgaben des Statikers und Energieplaners; Fotovoltaik nach

---



BAUVORHABEN JCH Neubau einer Behinderteneinrichtung – Tagesstätte  
in 28759 Bremen, Chaukenhügel

BAUHERR 

---

Vorgaben des VEP.

Aufzug: KG bis DG

Fenster: Kunststoff 3-fach verglast

Absturzsicherungen: Stahl bzw. TRAV

Entwässerung:

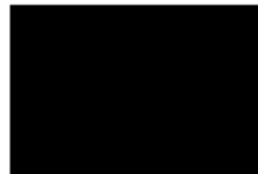
Schmutzwasser – Anschluss an bestehendes öffentliches Kanalsystem

Regenwasser – Anschluss an bestehende Teichanlage auf dem eigenen Grundstück

---

Bremen, den

Bremen, den 14-09-2021



.....  
(Bauherr)

.....  
(Architekt)





- Legende:
- Abbruch
  - Bestand
  - Neubau
  - Geltungsbereich
  - Grundstücks-grenzen
  - Fußwege vorhanden offene Wegedecke
  - Erschließung neu versickerungsfähiges Pflaster
  - Teichanlage für Regenwasser
  - Bestandsbäume gem. Baumkataster von 2019
  - Ersatzpflanzungen Ahorn, Eiche, Hainbuche, Obstbäume gem. Baumbestandsbescheinigung schematische Darstellung, Verortung werden im Grünordnungsplan näher bestimmt. Neupflanzungen gem. Stellplatzverordnung werden im Grünordnungsplan näher bestimmt.
  - Hecken - Hainbuche
  - zu fällende Bäume
  - zu fällende geschützte Bäume

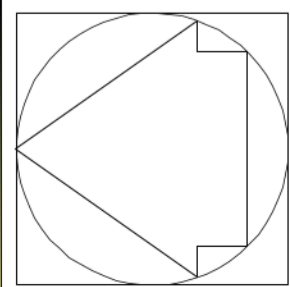
**Hinweise zum Umgang mit dem Landschaftspark**  
(Anlage zur Stellungnahme vom 11.02.21)

- Wiederherstellung der geschwungenen Wegeführung, Rückbau des vorhandenen Weges im mittleren Abschnitt und des Stichweges zur Villa
- Rückbau der versiegelten Fläche einschließlich der Umpflanzung
- Abpflanzung des Parkplatzes mit Heckenelementen und kleinen Gehölzgruppen
- Neugestaltung der Wegeführung im Eingangsbereich
- Parkelement „offene Wiese“ (mit Teichen freihalten von Gehölzen und Bäumen, bereits neu gepflanzte Bäume in der Sichtachse auf die Villa entfernen / umpflanzen)
- Parkelement „Baumgruppen“ vorhandene Baumgruppen bei Abgang ergänzen / arrondieren
- Anlage neuer Baumgruppen nördlich des Wirtschaftsgebäudes und östlich der Garagenzeile

Plangrundstück:

- Größe = 2.375 m<sup>2</sup>
- Flurstück 434/47
- V u. E-Plan laufendes Verfahren!
- II-Geschossig
- offene Bauweise
- GRZ 0,4
- GFZ 1,2

Büro für Architektur  
Stadt- und Freiraumplanung  
Lichtplanung



Lageplan  
M 1:500  
13.10.2020  
PLOT/DRUCK: 21.12.2020

**NEUBAU EINER BEHINDERTENEINRICHTUNG**  
- Tagesstätte -  
in 28759 Bremen, Chaukenhügel

**5.13 Variante 3**

H/B = 420 / 695 (0.29m<sup>2</sup>)



## Neubau einer Tagesstätte und Ergänzung der Stellplätze

### Stellungnahme / Hinweise zum Umgang mit dem Landschaftspark im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen

Der Englische Landschaftsgarten entwickelte sich im 18. Jahrhundert als ein Ergebnis des Zeitalters der Aufklärung. Die Liebe zur Natur stand nun im Vordergrund und löste die strengen Formen und die Symmetrie der Renaissance- und Barockgärten ab. Der Englische Landschaftsgarten soll wie eine natürliche Landschaft wirken, typisch sind sanft modellierte Wiesen und Seen sowie Baumgruppen und Haine und geschwungene Wege mit Aussichtspunkten und Ausblicken auf besondere Points de vue wie markante Bäume oder Bauwerke im Park..

Die Villa an der Richthofenstraße in St. Magnus wurde im Jahre 1871 von dem Bremer Kaufmann Johann Christoph Gottlieb Rauch nach den Plänen des Architekten Heinrich Müller errichtet, zu dem Ensemble gehört auch ein ebenfalls erhaltenes Pförtnerhaus im selben Stil. Die Gebäude sind in der Denkmalliste der Freien Hansestadt Bremen aufgeführt.

In einer topografischen Karte von 1898 sind beide Gebäude im Zentrum eines parkähnlichen Grundstücks dargestellt. Der Park ist kein Denkmal. Anhand der geschwungenen Wegeführungen und der schematischen Baumdarstellungen ist aber deutlich erkennbar, dass das Grundstück nach dem Vorbild des damals `modernen` Englischen Landschaftsgartens angelegt wurde.

Entscheidend ist dabei, wie oben beschrieben, dass es sich nicht um einen formalen Garten handelte. Sichtachsen auf das Gebäude ergeben sich entsprechend dem Gestaltungswillen der Zeit typischerweise eher überraschend, wichtige Elemente dieses Gartens sind neben den Gebäuden die Topographie und Baumgruppen, die sich mit offenen Wiesen abwechseln.

Insofern ist mit den Baumaßnahmen und Anpflanzungen der vergangenen Jahre vieles im Sinne der ursprünglichen Konzeption des Gartens richtig gemacht worden, auch wenn der Park in seiner Dimension deutlich verringert wurde. Die Gebäude des Jugendgemeinschaftswerks fügen sich am westlichen Rand zurückhaltend in den Park ein.

Die geplante Neuordnung der dortigen Erschließung und des ruhenden Verkehrs sowie eine Entwicklung des Innenhofes für eine höherwertige Nutzung (als die heutige Verkehrsfläche) kann dem Parkkonzept nur zuträglich sein. Prägend für den Park sind alte Buchen, die leider zu einem großen Teil abgängig sind. Im Sinne eines Hauses im Park sollte im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen auch das engere Umfeld der Gebäude als locker mit großen Bäumen überstellte Wiese beibehalten bzw. weiterentwickelt werden.

Auf lineare Abgrenzungen, z.B. durch Hecken oder Sichtschutzzäune im Umfeld der Gebäude sollte nach Möglichkeit verzichtet werden, lockere Gehölzpflanzungen entsprechen eher dem Wesen des Parks.

Die ehemalige Villa Rauch wurde durch den erfolgten Eigentümer- und Nutzerwechsel zwar aus dem Grundstück herausgelöst, durch den Verzicht auf Zäune und / oder Hecken ist der Bezug zum Park aber ungestört erhalten geblieben, so dass das Haus für den Betrachter noch immer das Zentrum des Parks darstellt.

Auch die Anlage von Teichen für die Regenrückhaltung widerspricht nicht dem ursprünglichen Parkgedanken, Teiche sind vielmehr ein typischer Bestandteil des Landschaftsgartens.

Die Führung des zentralen Weges von Süden nach Norden durch den Park entspricht jedoch weder in seiner Geradlinigkeit im mittleren Abschnitt noch mit seiner Oberflächenbefestigung der ursprünglichen Anlage. Bei einer notwendigen Sanierung oder Neuanlage des Weges sollte der ehemals geschwungene Verlauf wieder aufgenommen werden und die Pflasterung durch eine fugenlose Oberfläche, z.B. mit Farbasphalt (der wie eine wassergebundene Decke anmutet), ersetzt werden.

Einzelne, später in den Park gepflanzte Bäume sollten umgepflanzt werden. Sie können an den Rand der Baumgruppen gesetzt werden und diese ergänzen, die freien Wiesenflächen in der Mitte des Parks müssen erhalten werden.

Störend auf den Parkeindruck wirken sich vor allem die in der jüngeren Geschichte entstandenen Gebäude außerhalb des heutigen Parks, insbesondere am westlichen Rand, aus. Das sieben- bis achtgeschossige Wohngebäude am Chaukenhügel prägt heute wesentlich die Kulisse des Parks, an seinem direkten Rand beeinträchtigt die Rückseite einer Garagenzeile im Süden die Wirkung der Anlage.

Den Ursprungsgedanken der Parkanlage aufgreifend kann hier eine wesentliche Verbesserung durch die Anpflanzung von Großbäumen in Verbindung mit den dort bereits vorhandenen Bäumen erzielt werden, so dass ein Hain entsteht, der mit der Zeit einen grünen Paravent zu den Gebäuden bildet. Ersatzpflanzungen für den Verlust eines Teils der großen Buchen sollten vor diesem Hintergrund gezielt an dieser Stelle gruppiert werden. Bezüglich des hier befindlichen, befestigten und mit Sträuchern abgepflanzten Platzes besteht seitens der Eigentümer ohnehin die Absicht, diesen aufzugeben und zu entfernen.

Mit der Entscheidung, das Wirtschaftsgebäude in der Südspitze des Grundstücks zu erhalten und sein Umfeld neu zu ordnen, ergibt sich die Chance, diesen Zugang zum Park neu zu definieren. Der Eingang in den Park wird quasi ein wenig nach Norden verschoben, so dass der eigentliche Park erst nördlich des Wirtschaftsgebäudes beginnt.

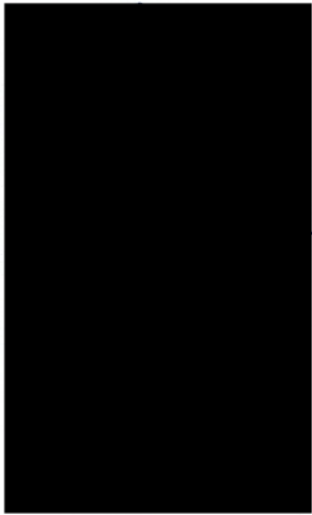
Durch das Umpflanzen der dort bereits neu gepflanzten Bäume und die Ausbildung eines Baumhaines nördlich des Wirtschaftsgebäudes, durch den der Weg hindurchgeführt wird, kann hier ein neuer, attraktiver Parkeingang geschaffen werden (auch wenn der Park nur für Befugte zugänglich ist). Der Parkplatz, der um ein paar Stellplätze ergänzt werden soll, tritt damit optisch in den Hintergrund.

Durch die Wiederherstellung der ursprünglichen Wegegabelung, die von der Straße An Rauchs Gut einsehbar wäre, und eine entsprechende Baumstellung in ihrem Umfeld wird der Blick von der Straße direkt in den Park gelenkt.



Die Stellplatzanlage sollte nach Möglichkeit auch eine Gliederung durch Solitärbäume erhalten, die gemeinsam mit den vorhandenen alten Bäumen ein Dach bilden. Einzelne Gehölze oder kleine Gehölzgruppen können statt einer scharfkantigen Abgrenzung mit geschnittenen Hecken oder ergänzend dazu die Stellplatzanlage harmonischer in den Park einbinden. Auf eine großflächige Versiegelung der Verkehrsflächen sollte verzichtet werden. Statt einer Pflasterung können die Stellplätze auch mit einer wassergebundenen Oberfläche ausgebildet werden, gepflastert wäre dann nur die Fahrbahn. .

Bremen, d. 11. Februar 2021



Anlage: Lageplanskizze vom 11.02.21