

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 20. August 2019**

**Bebauungsplan 1569  
für ein Gebiet in Bremen – Vegesack  
zwischen**

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

**Bearbeitungsstand: 29.03.2019**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1569 (Bearbeitungsstand: 29.03.2019) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) hat hierzu am 02.05.2019 den beigefügten Bericht erstattet, der der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt wird.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan zu beschließen.

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

## **Bebauungsplan 1569**

**für ein Gebiet in Bremen - Vegesack**

**zwischen**

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

**Bearbeitungsstand: 29.03.2019**

**(Änderung des Geltungsbereichs, Absehen von der erneuten öffentlichen Auslegung,  
Bericht der Deputation)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) legt den Bebauungsplan 1569 (Bearbeitungsstand: 29.03.2019) und die entsprechende Begründung vor.

### **A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung am 17.01.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 1569 gemäß § 13a BauGB gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 26.01.2019 amtlich bekannt gemacht worden.

#### **2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,4 ha und befindet sich im Siedlungszusammenhang. Es liegt direkt am Bahnhof Bremen-Aumund. Vor dem Hintergrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

#### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde am 27.11.2018 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Ortsamt Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

##### **3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Sitzung am 27.09.2018 im Bauamt Bremen-Nord durchgeführt. Dabei wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Soweit Stellungnahmen vorgelegt wurden, sind diese in die Planung eingeflossen.

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 17.01.2019 beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf 1569 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

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

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

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 04.02.2019 bis 07.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt. Zusätzlich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Vegesack Kenntnis zu nehmen.

## **5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Ergänzung des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

### **5.1 Stellungnahme des Beirats**

*„Der Beirat Vegesack hat sich während seiner Sitzung am 21. Februar 2019 als Träger öffentlicher Belange mit dem Wohnpark Aumund befasst.*

*Nachfolgend sende ich Ihnen den einstimmig gefassten Beschluss mit der Bitte um Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung zu.*

- 1. Der Beirat Vegesack stimmt der vorgelegten Planung für den Bebauungsplan 1569 „Wohnpark Aumund“ zu.*
- 2. Die Bedarfsträgerschaft und damit die Unterhaltung der Wegeverbindungen sind verbindlich zu regeln.*
- 3. Für die Flächen des angrenzenden Teichs bittet der Beirat Vegesack um die Vorlage einer beratungsfähigen Planung.“*

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die Bedarfsträgerschaft und die Unterhaltung der durch ein Gehrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen gesicherten Flächen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags bzw. Infrastrukturvertrags geregelt. Die Planungen zum geplanten Quartier Seeland/ Teichquartier (B-Plan 1567) wurden dem Beirat im Rahmen des Planverfahrens zum B-Plan 1567 am 14.03.2019 präsentiert.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

## **6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

## **7. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung**

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

### **7.1 Planänderung**

Im Bebauungsplan wurden folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen:

- Die Verkehrsfläche im westlichen Plangebiet (Wendeanlage) wurde auf der Nordseite zugunsten des privaten Grundstücks verkleinert, da die Abfallentsorgung künftig nicht, wie ursprünglich vorgesehen, über die P+R-Straße, sondern über die Meinert-Löffler-Straße abgewickelt werden soll. Die als Ersatz für wegfallende P+R-Plätze herzustellenden P+R-Plätze werden entsprechend verschoben.
- Um die vorhandene Wendeanlage auf der Südseite geringfügig erweitern zu können, so dass diese den Abmessungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) (einseitiger Wendehammer) entspricht und ein Wenden dreiachsiger Fahrzeuge mit Rücksetzen erlaubt, wird die Verkehrsfläche auf der Bahnseite der Wendeanlage um rund 20 m<sup>2</sup> vergrößert. Dies hat eine Anpassung des Geltungsbereichs zur Folge (siehe 8.).
- Die Heckenpflanzung entlang der Meinert-Löffler-Straße am östlichen Rand des Plangebietes wird über eine Breite von ca. 3 m unterbrochen, um einen Zugang zum temporären Aufstellplatz für die Müllbehälter zu erhalten und die Abfallentsorgung über die Meinert-Löffler-Straße zu ermöglichen.
- Des Weiteren erfolgte die folgende redaktionelle Anpassung der Legende: Unter „BAUGRENZEN/BAUWEISE a abweichende Bauweise“ wird jetzt verwiesen auf „siehe textliche Festsetzung Nr. 10.1 und 10.2“.
- Die mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Fläche zugunsten der Stadtgemeinde Bremen im MU 1a), die eine Verbindung zwischen der P+R-Straße und der Meinert-Löffler-Straße herstellt, wird verschoben. Sie verläuft in Zukunft zunächst parallel zur Grundstücksgrenze zwischen dem MU 1a)

und dem MU 2 und wird anschließend rechtwinklig nach Osten auf die mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Fläche zugunsten der Stadtgemeinde Bremen entlang der Gebäude geführt. Diese Änderung erfolgte vor dem Hintergrund, dass eine Zugänglichkeit von außen zu dem unterirdischen Blockheizkraftwerk gewährleistet sein muss.

- Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) wird präzisiert, indem der 0,8 ein „GRZ“ vorangestellt wird.

Die vorgenannten Planänderungen sind in dem Bebauungsplan 1569 (Bearbeitungsstand: 29.03.2019) enthalten.

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

Im Bebauungsplan wurde die folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen.

- Die Textliche Festsetzung Nr. 8.5 wurde dahingehend präzisiert, dass die Aufstellflächen für Müllgefäße bereits der Müllbereitstellung am Vorabend dienen.

## **7.2 Ergänzungen in der Begründung**

Die Begründung wurde infolge der Planänderung angepasst:

- Unter Punkt C4 wurden die folgenden Aussagen zur Funktionsfähigkeit des Knotenpunktes P+R-Straße/Meinert-Löffler-Straße im Zusammenhang mit dem beschränkten Bahnübergang ergänzt: " Von der Meinert-Löffler-Straße werden 15 Kfz/h nach links in die P+R-Straße abbiegen. Bei 30 Umläufen pro Stunde der benachbarten Lichtsignalanlage biegt durchschnittlich ein Kfz/Umlauf ab. Wenn die Bahnschranke geschlossen ist, reicht der Stauraum zwischen Bahn und P+R-Straße aus, dieses Fahrzeug aufzunehmen und nach Bahnschrankenöffnung abbiegen zu lassen und die Fahrspur für den Geradeausverkehr freizumachen. Damit wird eine Überstauung der Gleisanlage vermieden. Das informelle Verhalten der Verkehrsteilnehmer auf der Meinert-Löffler-Straße, die bei geschlossener Schranke in der Regel den Einmündungsbereich zur P+R-Straße freihalten, erleichtert ebenfalls den Verkehrsablauf für die Linksabbieger. Für den werktags jeweils stündlich in beide Richtungen verkehrenden Regionalbus wird in seltenen Einzelfällen eine geringfügige Reisezeiterhöhung von bis zu 37 sec. erwartet."
- Unter Punkt C4 wurden darüber hinaus die Aussagen zur Abfallentsorgung gemäß des überarbeiteten Entsorgungskonzeptes (Abfallentsorgung über die Meinert-Löffler-Straße) korrigiert. Gleichzeitig wird auf die geringfügige Erweiterung der Wendeanlage hingewiesen. Es heißt nun: „Da die Abfallentsorgung auch der Seniorenwohnanlage über die Meinert-Löffler-Straße erfolgt, muss die bestehende Wendeanlage nur geringfügig erweitert werden. Damit ermöglicht sie auch dreiachsigen Fahrzeugen ein Wenden mit Zurücksetzen. Eine Ausschilderung wird darauf hinweisen, dass eine Wendmöglichkeit für größere LKW nicht vorhanden ist.“
- Unter Punkt C4 wird außerdem darauf hingewiesen, dass bezüglich des Standortes der Ersatzstellplätze sowie der neuen Besucherstellplätze eine Alternativenprüfung zu dem Ergebnis der aktuellen Planung geführt hat.
- Unter Punkt C4 wurden Aussagen zur öffentlichen Zugänglichkeit der Grünflächen sowie zu Wegeverbindungen innerhalb des Grundstücks ergänzt.

Der vormals letzte Absatz lautet nun wie folgt: „Damit wird eine ggf. zukünftige öffentliche Zugänglichkeit der zurzeit nicht öffentlich zugänglichen Grünflächen am Teich ermöglicht. Die entsprechenden Flächenanteile werden ebenfalls unentgeltlich an die Stadtgemeinde Bremen übergeben. Näheres regelt ein Infrastrukturvertrag.“ Er wird durch einen weiteren Absatz ergänzt: „Um den Bewohnerinnen und Bewohnern der Seniorenwohnanlage kurze Wege zu den an der Meinert-Löffler-Straße liegenden Gebäuden zu ermöglichen, wird im MU1a ein Gehrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Stadtgemeinde Bremen festgesetzt.“

- Unter Punkt C5 wird klargestellt, dass die Aufstellung der Müllgefäße bereits am Vorabend der Abholung erfolgen kann.
- Die Begründung unter Punkt C5 wurde zudem bezüglich der Lage von öffentlichen Besucherstellplätzen für die Seniorenwohnanlage angepasst. Ein Teil der öffentlichen Besucherstellplätze wird nun auf der Stellplatzanlage an der Meinert-Löffler-Straße im MU 1a) angelegt und entsprechend rechtlich gesichert. Die Zahl der Besucherstellplätze an der Wendeanlage wird korrigiert. Dort entstehen fünf neue Besucherstellplätze.
- Unter Punkt C6 wird darauf verwiesen, dass die rechtliche Sicherung der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem MU 1a) durch den städtebaulichen Vertrag geregelt wird.
- Unter Punkt C6 wird der letzte Absatz wie folgt korrigiert: „Die Entsorgung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Abfalls erfolgt über die Meinert-Löffler-Straße. Dort wird auf dem Privatgrundstück eine Aufstellfläche für die wöchentliche Abholung der Sammelcontainer angelegt.“
- Darüber hinaus wird die Begründung durch den Hinweis auf eine im städtebaulichen Vertrag gesicherte Klausel ergänzt, die eine Überprüfung der verkehrlich verträglichen Müllentsorgung ein Jahr nach Eröffnung der Seniorenwohnanlage zum Gegenstand hat. Die private Stellplatzanlage wird so erstellt, dass sie alternativ auch durch Müllfahrzeuge befahren werden kann.
- Unter Punkt C7 wird auf die Anpassung der festgesetzten Hecke entsprechend des Abfallentsorgungskonzeptes verwiesen: „An der Aufstellfläche für die Müllcontainer, wird die Hecke unterbrochen, um die Zugänglichkeit zu gewährleisten.“
- Des Weiteren wird unter Punkt C7 darauf hingewiesen, dass Hecken- und andere Anpflanzungen im Einmündungsbereich der P+R-Straße in die Meinert-Löffler-Straße die nach RAS 06 einzuhaltenden Sichtdreiecke zu berücksichtigen haben.
- In die Anlage wird die Städtebauliche Konzeption durch die aktualisierte städtebauliche Konzeption mit einer kleineren Wendeanlage ersetzt.
- Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 29.03.2019) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

## **8. Anpassung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1569 ist nach der Auslegung geringfügig vergrößert worden, um eine Anpassung der bestehenden Wendeanlage um rund 3 m zu ermöglichen. Nachbarschaftliche Konflikte werden hierdurch nicht aufgelöst.

Der geänderte Planbereich soll der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde gelegt werden.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 1569 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Die vorgenannten Anpassungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplans 1569 und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung dienen überwiegend der Klarstellung bzw. Präzisierung, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen (siehe Gliederungspunkt 8 dieses Berichtes). Die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und das veränderte Abfallentsorgungskonzept berühren ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung. Nachbarschaftliche Belange sind davon nicht betroffen.

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

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

## **B. Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1569 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Verbrauchermarkt an der Meinert-Löffler-Straße, Meinert-Löffler-Straße, Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn und dem Teich an der Friedrich-Schröder-Straße (Bearbeitungsstand: 29.03.2019) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung sowie des geänderten Geltungsbereichs zu beschließen.

---

Jürgen Pohlmann

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

# **Begründung zum Bebauungsplan 1569 (Bearbeitungsstand 29. März 2019)**

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

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

### **A Plangebiet**

#### **A1 Lage, Entwicklung und Zustand**

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

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung bestimmt.

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

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

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

Die Umgebung des Plangebietes besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Nördlich liegen einzelne Gewerbebetriebe. Zwei Vollsortimenter und zwei Discounter befinden sich in einer Entfernung von bis zu 600 m zum Plangebiet. Das Zentrum von Bremen-Vegesack ist rund 2 km entfernt.

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

## **A2 Geltendes Planungsrecht**

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

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

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

## **B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

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

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

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

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

Die Investorin Projektgrund GmbH aus Vegesack beabsichtigt, eine Nachfolgenutzung für das Schlachthofareal zu entwickeln. Die Planung sieht auf dem westlichen Teil des Grundstücks den Neubau einer Senioren-Wohnanlage mit ca. 60 Service-Appartements, zwei Pflege-Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Zimmern sowie einer Tagespflegeeinrichtung vor. Auf dem östlichen Grundstücksteil an der Meinert-Löffler-Straße wird eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistungen, Arztpraxen und erdgeschossigem kleinteiligem Einzelhandel angestrebt. Um die genannten Nutzungen in dieser städtebaulich

besonderen Lage am Bahnhaltepunkt in angemessenen Dichte und durch bedarfsge- rechte Nutzungsmischung zu ermöglichen, soll das Baugebiet als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden.

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

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

### **Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Die Wohnungsbaukonzeption des Bremer Senats sieht vor, die Innenentwicklung zu un- terstützen und brachgefallene oder untergenutzte Flächen nach Möglichkeit für eine Re- vitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet ermöglicht eine Nachnutzung, da bisherige Nut- zung ersatzlos aufgegeben wurde. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bremen-Nord soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der Bebauungsplan 1569 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Be- bauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden.

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

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist möglich, weil der Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 2 ha zulässt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beein- trächtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Aufgrund der überbaubaren Grundfläche von deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind demnach nicht zu kompensie- ren. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind gleichwohl zu betrachten und abzuwägen.

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

## **C Planinhalt**

### **C1 Art der baulichen Nutzung**

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

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

Der Plangebietsbereich an der Meinert-Löffler-Straße wird als MU 1 festgesetzt. Mit der Nutzung der Erdgeschosszone durch kleinere Einzelhandelsbetriebe (siehe unten) oder Dienstleistungsangebote, die im Urbanen Gebiet gemäß § 6a Absatz 2 BauNVO zulässig sind, soll der Bereich um den Bahnhofpunkt zu einem attraktiven und belebten Quartiersbereich weiterentwickelt werden. Der rückwärtige Bereich wird als MU 2 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe werden dort ausgeschlossen, um den kleinteiligen Einzelhandel an der Meinert-Löffler-Straße zu konzentrieren.

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

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

Nur wenn die Einzelhandelsbetriebe mit ihrer Verkaufsfläche unter 200 m<sup>2</sup> bleiben, sind sie ausnahmsweise zulässig. Damit sollen kleine, für eine gemischte Nutzung typische Einzelhandelsbetriebe mit Warenangeboten für den örtlichen Bedarf in fußläufiger Nähe zur Wohnbebauung und in Ergänzung der vorhandenen Verbrauchermärkte in begrenztem Rahmen zugelassen werden können (z. B. Bäcker, Kiosk, Gemüseladen). Bei dieser Größenordnung ist davon auszugehen, dass hiervon keine negativen Wirkungen auf den

zentralen Versorgungsbereich von Vegesack ausgehen werden, der gemäß Zentrenkonzept der Stadt Bremen in seiner Einzelhandelsfunktionalität und als Hauptzentrum im Bremer Norden gesichert und ausgebaut werden soll (vgl. textliche Festsetzung 3.1).

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

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

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

## **C2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Bei der Festlegung der maximalen Höhe wurde berücksichtigt, dass die Erdgeschosse der geplanten Bebauung an der Meinert-Löffler-Straße mit der möglichen Nutzung durch kleine Einzelhandelsgeschäfte über eine größere Geschosshöhe als die darüberliegenden Obergeschosse verfügt. Die festgesetzte Gebäudehöhe im MU 1 ist daher höher als

die im MU 2. Für technische Aufbauten kann die Maximalhöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn die Überschreitung hinsichtlich der stadträumlichen Wirkung untergeordnet ist. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn Solaranlagen so auf dem Dach errichtet werden, dass sie einen Abstand zur Gebäudeaußenkante von mindestens 1,5 m einhalten und somit vom ebenerdigen öffentlichen Raum kaum wahrgenommen werden können (vgl. textliche Festsetzung 6.).

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

### **C3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

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

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

Im MU 2 wird ebenfalls eine abweichende Bebauung festgesetzt, um dort auch einen größeren, kompakten Baukörper zu ermöglichen, der die für die Seniorenwohnanlage notwendige Nutzungskombination (Wohnen, Pflege und Tagespflege) aufnehmen kann. Daher sind dort auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, die in einer offenen Bauweise nicht zulässig wären (vgl. textliche Festsetzung 10.2).

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

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

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

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

#### **C4 Erschließung, Verkehrsflächen**

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

Bei den Ausfahrten der P+R Straße sowie vom MU 1 auf die Meinert-Löffler-Straße kommt es voraussichtlich zu geringen Wartezeiten (Qualitätsstufe B des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen). Dabei wird der Verkehrsstrom auf der Meinert-Löffler-Straße nicht behindert. Eine Linksabbiegerspur wird nicht notwendig. Die zukünftig zu erwartenden Mehrverkehre, die sich aus der allgemeinen Verkehrszunahme des Kfz-Verkehrs und dem Verkehr zum und vom neuen „Wohnpark-Aumund“ ergeben, können von den vorhandenen Verkehrsanlagen noch aufgenommen werden. Von der Meinert-Löffler-Straße werden 15 Kfz/h nach links in die P+R-Straße abbiegen. Bei 30 Umläufen pro Stunde der benachbarten Lichtsignalanlage biegt durchschnittlich ein Kfz/Umlauf ab. Wenn die Bahnschranke geschlossen ist, reicht der Stauraum zwischen Bahn und P+R-Straße aus, dieses Fahrzeug aufzunehmen und nach Bahnschrankenöffnung abbiegen zu lassen und die Fahrspur für den Geradeausverkehr freizumachen. Damit wird eine Überstauung der Gleisanlage vermieden. Das informelle Verhalten der Verkehrsteilnehmer auf der Meinert-Löffler-Straße, die bei geschlossener Schranke in der Regel den Einmündungsbereich zur P+R-Straße freihalten, erleichtert ebenfalls den Verkehrsablauf für die Linksabbieger.

Für den werktags jeweils stündlich in beide Richtungen verkehrenden Regionalbus wird in seltenen Einzelfällen eine geringfügige Reisezeiterhöhung von bis zu 37 sec. erwartet. Um die Zu- und Ausfahrt zur Stellplatzanlage im MU 1 zu optimieren und den Verkehr auf der Meinert-Löffler-Straße zu entzerren, wird ein Abstand von 10 m zur südlichen Zufahrt des angrenzenden Verbrauchermarktes eingehalten. Die südliche Ausfahrt wird als Rechtsabbieger eingerichtet und in einem Winkel von 30° zur Meinert-Löffler-Straße geführt. Die geringe Fahrbahnbreite und der spitzwinkelige Verlauf soll eine Fehlbenutzung als Einfahrt verhindern. Die Ein- und Ausfahrten werden in der Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 gesichert. Ein- und Ausfahrten sind demgemäß an anderer Stelle unzulässig,

Die P+R Straße befindet sich zurzeit noch im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht der Farge-Vegesacker-Eisenbahn GmbH (FVE). Die Straße wird von der FVE unentgeltlich an die Stadtgemeinde Bremen übergeben. Sie wird entsprechend im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und als solche gewidmet. Die vorhandenen P+R-

Plätze erhalten die Zweckbestimmung "Stellplätze für Park and Ride", so dass die Funktion als P+R-Stellplätze für den S-Bahnhaltepunkt gesichert wird.

Da die Abfallentsorgung auch der Seniorenwohnanlage über die Meinert-Löffler-Straße erfolgt, muss die bestehende Wendeanlage nur geringfügig erweitert werden. Damit ermöglicht sie auch dreiachsigen Fahrzeugen ein Wenden mit Zurücksetzen. Eine Ausschilderung wird darauf hinweisen, dass eine Wendmöglichkeit für größere LKW nicht vorhanden ist.

Durch die Einfahrt zur Tiefgarage sowie im Eingangsbereich der Seniorenwohnanlage entfallen jeweils zwei P+R-Stellplätze. Letztere werden zugunsten einer Kurzparkzone aufgegeben, um den Bring- und Holverkehr der Besucher der Tagespflegeeinrichtung abzuwickeln. Den Senioren wird dadurch ein gefahrloser Ausstieg unmittelbar am Einrichtungseingang ermöglicht. Auf der Grundlage einer Prüfung verschiedener Alternativen hat die Abwägung ergeben, dass der Ersatz der vier entfallenden P+R-Plätze an der Wendeanlage der P+R-Straße die flächensparendste und städtebaulich verträglichste Lösung darstellt. Dort entstehen ebenfalls Besucherstellplätze für die Seniorenwohnanlage.

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

Um den Bewohnerinnen und Bewohnern der Seniorenwohnanlage kurze Wege zu den an der Meinert-Löffler-Straße liegenden Gebäuden zu ermöglichen, wird im MU 1a) ein Gehrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Stadtgemeinde Bremen festgesetzt.

## **C5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

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

Die Seniorenwohnanlage im Urbanen Gebiet MU 2 ist über die P+R Straße an der Bahnlinie erschlossen. Die erforderlichen Pflichtstellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, deren Einfahrtsbereich im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die öffentlichen Besucherstellplätze für Besucher der Seniorenwohnanlage werden auf der an der Meinert-Löffler-Straße gelegenen privaten Stellplatzanlage im MU 1a) angelegt und entsprechend rechtlich gesichert.

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

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

## **C6 Entwässerung, Ver- und Entsorgung**

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

Aus hydrogeologischen Gründen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen im Plangebiet nicht möglich. Daher erfolgt über eine Dachbegrünung auf den Gebäuden eine Verringerung des Oberflächenabflusses. Diese wird über eine textliche Festsetzung gesichert, die bestimmt, dass die Dächer von Hauptgebäuden mindestens zu 80 % zu begrünen sind. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Flächen, die der Errichtung von Klima- und Lüftungsanlagen dienen. Damit wird eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers bewirkt, der Regenwasserabfluss reduziert und eine klimatische Aufwertung durch eine Verbesserung des Mikroklimas aufgrund einer höheren Verdunstungsrate bewirkt. Dies entspricht der Zielsetzung der Stadt den Grünanteil im Siedlungsgebiet zu erhöhen (vgl. textliche Festsetzung 14.).

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

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

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

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

Die Entsorgung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Abfalls erfolgt über die Meinert-Löffler-Straße. Dort wird auf dem Privatgrundstück eine Aufstellfläche für die wöchentliche Abholung der Sammelcontainer angelegt.

Sollte sich ein Jahr nach Eröffnung der Seniorenwohnanlage zeigen, dass die Abfallentsorgung über die Meinert-Löffler-Straße zu maßgeblichen verkehrlichen Behinderungen führt, so müssen daraus ggf. erforderliche Maßnahmen mit dem Amt für Straßen und Verkehr abgestimmt und vertraglich gesichert werden. Eine entsprechende Klausel wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Stellplatzanlage im MU 1 a) wird so erstellt, dass eine Befahrbarkeit durch ein Müllfahrzeug möglich ist und bei Bedarf eine Abfallentsorgung darüber ermöglicht werden kann.

## **C7 Anpflanzung und Erhaltung**

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

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

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

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

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

Im Einmündungsbereich der P+R Straße in die Meinert-Löffler-Straße muss die Lage der Anpflanzungen bzw. deren Höhe die nach RAS 06 einzuhaltenden Sichtdreiecke berücksichtigen. Sichtbehinderungen und hieraus resultierende Gefährdungen sind auszuschließen.

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

## **C8 Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien**

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

Zur Versorgung der Gebäude des Plangebietes mit Energie ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Erzeugung von Nahwärme geplant. Über ein unterirdisches Leitungssystem werden die Gebäude des Plangebietes angebunden und mit Nahwärme versorgt. Der Betrieb des Blockheizkraftwerks wird über einen Contracting-Vertrag zur alternativen Energiebewirtschaftung sichergestellt. Der Contractor sorgt für eine fachgerechte Planung und Ausführung der Anlage und ist für deren Wartung und Instandhaltung verantwortlich.

Das BHKW ist als eigenständige Anlage außerhalb der Gebäude geplant. Es soll unterirdisch errichtet werden und mit einer Seitenwand an das Gebäude grenzen um den Abluftschornstein entlang der Wand des angrenzenden Gebäudes führen zu können. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird daher unter Nr. 8.3 eine Versorgungsfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup>, die unterhalb der Geländeoberfläche liegt und mindestens an einer Seite an ein Gebäude angrenzt, textlich festgesetzt.

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

## **C9 Immissionsschutz**

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

Diese Belastungen durch Straßen- und Schienenlärm wurden schalltechnisch untersucht (Peter Gerlach: Fachtechnische Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 1569 der Stadt Bremen, Meinert-Löffler-Straße vom 28.09.2018). Das Ergebnis und die daraus resultierende Lärmschutzkonzeption für das Plangebiet sind in Kapitel D) Umweltbelange und (f) Schutzgut Mensch dargestellt. Die entsprechenden Regelungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind in der textlichen Festsetzung Nr. 11 beschrieben.

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

## **C10 Artenschutz**

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

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

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

## **C11 Altlasten**

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

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

## **C12 Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben. Auch andere Hinweise legen eine solche Vermutung nicht nahe. Nach den bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - ZTD 14 - Kampfmittelräumdienst unter der Telefonnummer: 0421 /362-12232 oder 362-12281 zu benachrichtigen. Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreich des Kampfmittelräumdienstes unter vorgenannten Telefonnummern ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen.

### **C13 Archäologische Bodenfundstellen**

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

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

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

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

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

### **C15 Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

## **D) Umweltbelange**

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – u.a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt – zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die oben genannten Belange sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 1569 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben o.g. relevanten Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und abgewogen worden.

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

- Ingenieurbüro Peter Gerlach: Fachtechnische Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 1569 der Stadt Bremen, Meinert-Löffler-Straße, 28.09.2018
- VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH Lilienthal: Bauvorhaben Bebauungsplan

1569 in Bremen-Aumund - Verkehrliche Untersuchung, November 2018

- Dr. Pirwitz Umweltberatung Oyten: Meinert-Löffler-Straße 4, Flurstück 61/12 in Bremen-Aumund: Orientierende Altlastenuntersuchungen, März 2017
- Dr. Pirwitz Umweltberatung Oyten: Meinert-Löffler-Straße 4, Flurstück 61/10 in Bremen-Aumund: Orientierende Altlastenuntersuchungen, März 2017
- Balfour Beatty Rail GmbH: Elektromagnetische Beeinflussung der Umgebung durch die Elektrifizierung der Strecke Vegesack – Farge, Technischer Bericht, 14.04.2010 (Diese Untersuchung wurde im Rahmen der Wiedereröffnung und Elektrifizierung der Strecke Vegesack-Farge erstellt und bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ebenfalls herangezogen)

#### **a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung**

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

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

#### **b) Schutzgut Klima/Luft**

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

#### **c) Schutzgut Boden und Wasser**

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

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

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

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

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

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

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

#### **d) Schutzgut Pflanzen**

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

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

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

#### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen hat das Plangebiet keine Bedeutung als Lebensraum für Quartierfledermäuse, höhlenbrütende Vögel oder andere Tierarten, die gemäß BNatSchG einen strengen Schutz genießen oder eine europäische Relevanz haben (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie). An den zu beseitigenden Bäumen/Gehölzen ist in der Vogelbrutsaison, d.h. in der Zeit ab Anfang April bis ca. August in Einzelfällen dennoch mit Brutstätten einiger weit verbreiteter Garten- bzw. Heckenvögel zu rechnen, die zwar nicht auf der Roten Liste stehen, aber gemäß BNatSchG besonders geschützt sind.

Bei Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen, die im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. vorgenommen werden, kann sich insofern ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß BNatSchG § 44 ergeben. Derartige Maßnahmen unterliegen ferner dem sogenannten Sommerfällverbot gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG. Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzrechtes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, nur außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG).

## f) Schutzgut Mensch

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

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

### Schallimmissionen

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurden herangezogen:

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

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

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

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

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

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

- Durch die Abschirmwirkung der zu errichtenden Gebäude können sich die Belastungen an den einzelnen Gebäudeseiten z.T. deutlich reduzieren. Die konkreten Belastungen an den Gebäudeseiten und die sich daraus ergebenden Schutzmaßnahmen sind daher im bauaufsichtlichen Verfahren detailliert nachzuweisen. Dabei ist für die zu Wohn- und Schlafzwecken dienenden Aufenthaltsräume der Wohnungen zu gewährleisten, dass die Innenraumpegel nachts 30 dB(A) nicht überschreiten. Bei Außenlärmpegeln nachts von  $> 45$  und  $\leq 50$  dB(A) in den zu Wohn- und Schlafzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei nächtlichen Außenpegeln  $> 50$  dB(A) und  $\leq 60$  dB(A) in den zu Wohn- und Schlafzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- In einem kleinen Teilbereich der ausgewiesenen Bauflächen im Südosten des Plangebietes (MU 1a)) liegt die nächtliche Belastung über 60 dB(A). In diesem Teilbereich werden Wohnnutzungen ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

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

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

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

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

#### Immissionen durch elektromagnetische Felder

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

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge sollte als Ausgangspunkt dennoch grundsätzlich eine Minimierung der magnetischen Belastung in Daueraufenthaltsbereichen erfolgen. Zu diesen Bereichen zählen u.a. Wohngebäude, Schulen, Kindergärten und -horte sowie

die dazugehörigen Grundstücke, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind (z.B. Balkone und Terrassen).

Zur Ermittlung der Größe der elektromagnetischen Felder im Plangebiet wurde auf die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens zur Reaktivierung der Farge-Vegesacker Eisenbahn (FVE) für den Schienenpersonennahverkehr und hier insbesondere auf die Ergebnisse des dazugehörigen Technischen Berichts "Elektromagnetische Beeinflussung der Umgebung durch die Elektrifizierung der Strecke Vegesack-Farge" zurückgegriffen (Balfour Beatty Rail, 14.04.2010). In der Untersuchung wurden die Auswirkungen des effektiven Betriebsstroms bei einer Langzeitbelastung über 24 Stunden an 10 unterschiedlichen Orten ausgewertet. Für das Plangebiet relevant sind die Aussagen zum Haltpunkt Bahnhof Aumund, an den das Plangebiet unmittelbar angrenzt.

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

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

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

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

### Altlasten

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

Der überwiegende Teil der Untersuchungsfläche der Meinert-Löffler-Straße 4 (Flurstück 61/10) ist im oberen Bodenmeter durch anthropogen beeinflusste Auffüllungsmaterialien (Bauschutt-/Schlackeanteile/Schotter) beeinträchtigt. Im rückwärtigen Bereich der Meinert-Löffler-Straße 4 (Flurstück 61/12) wurde oberflächennah eine mit Bauschutt- und Schlackereesten gestörte sandige Auffüllung ermittelt. Überschreitungen des Prüfwertes

für Kinderspielflächen des PAK-Einzelparameter Benzo-a-pyren, der seit dem 14.12.2016 im Lande Bremen gültig ist, ließen sich in ergänzenden Untersuchungen zur Resorptionsverfügbarkeit 3,4 auf beiden Flurstücken nicht bestätigen.

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

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

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

#### **g) Klimaschutz/Energieeinsparung**

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird angestrebt, die geplanten Neubauten über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk mit Wärme zu versorgen, welches im Rahmen eines abzuschließenden Contracting-Vertrages betrieben wird. Ziel ist es, die Gebäude voraussichtlich im KfW55-Standard zu errichten. Die Umsetzung wird vertraglich gesichert.

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

#### **h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange**

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

### **E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

#### **(a) Finanzielle Auswirkungen**

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

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes 1569 keine unmittelbaren Kosten.

**(b) Genderprüfung**

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

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen,

.....  
Amtsleiter

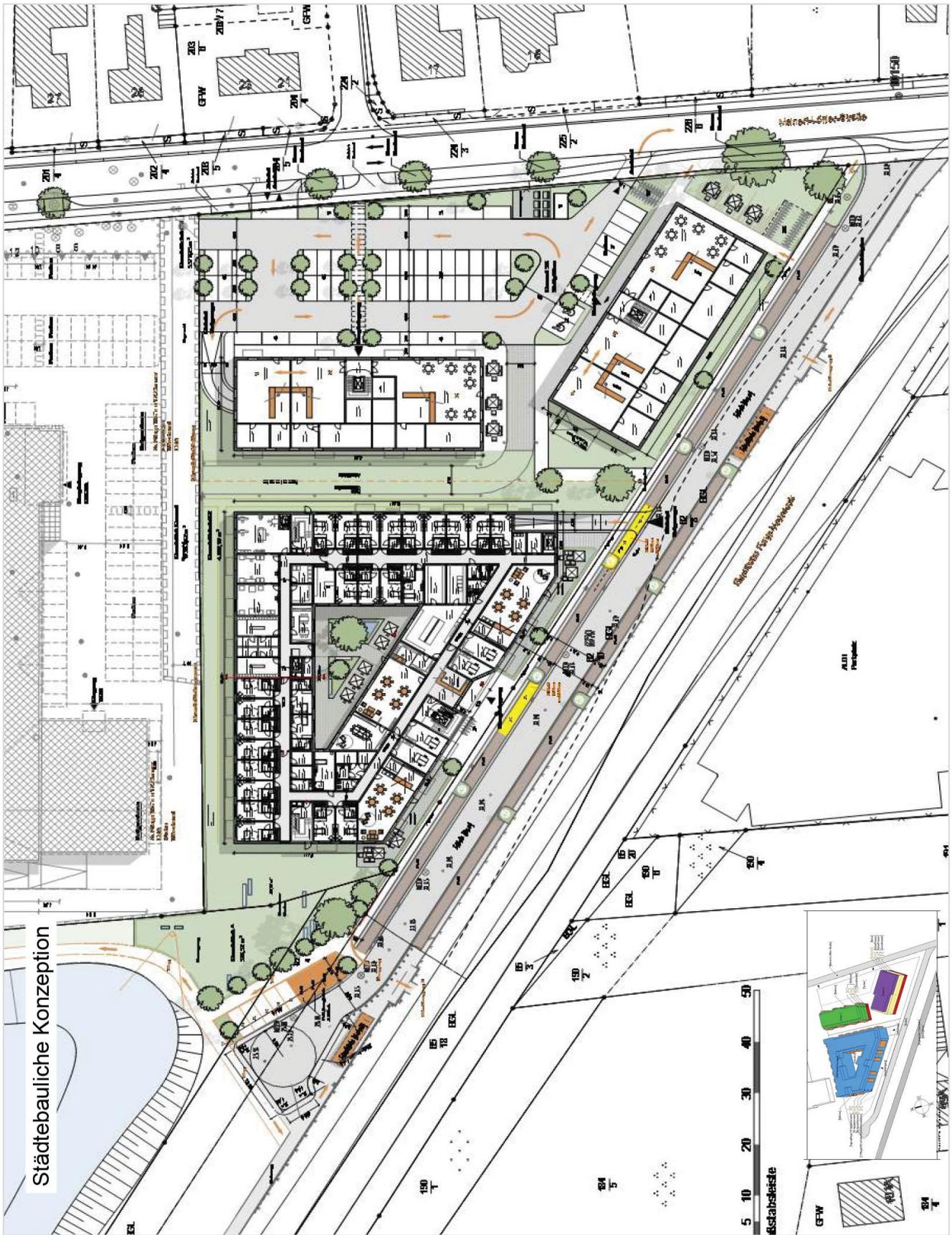
Für Entwurf und Aufstellung:  
BPW baumgart+partner

Bremen,

.....  
Büroinhaber

Anlagen:

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



Städtebauliche Konzeption (Stand 29.03.2019)

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

**1. In Bremen heimische Gehölzarten**

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

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

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

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

## Bebauungsplan 1569

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

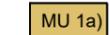
- dem Verbrauchermarkt an der Meinert-Löffler-Straße,
- den Gleisanlagen der Farge-Vegesacker Eisenbahn am Bahnhof Aumund sowie
- dem Teich an der Friedrich-Schröder-Straße

(Bearbeitungsstand: 29.03.2019)

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 MU 1a) Urbanes Gebiet (mit fortlaufender Nummerierung und Gliederung in a) und b))

#### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (Obergrenze)

OK 11,0 - 14,5 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Höhenbezugspunkt

 Bz 22,78 m ü.NHN Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull

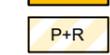
#### BAUGRENZEN, BAUWEISE

 Baugrenze

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.1 und 10.2)

#### VERKEHRSFLÄCHEN

 Öffentliche Verkehrsfläche

 P+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Park+Ride

 Straßenbegrenzungslinie

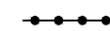
 Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 12.1)

 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

 Bereich für die Löschwasserversorgung (siehe textliche Festsetzung Nr. 15)

 Mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Fläche zugunsten der Stadtgemeinde Bremen



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.