

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 23. November 2021**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 109
(mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Neubau einer Einrichtung für
Menschen mit Beeinträchtigungen zwischen Heriwardstraße Nr. 15 (rückwärtig),
Richthofenstraße, An Rauchs Gut und Chaukenhügel in Bremen Burglesum
(Bearbeitungsstand: 04.08.2021)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 109 (Bearbeitungsstand: 04.08.2021) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 30.09.2021 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht sind zwei Anlagen beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind.

Der Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlagen an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Neubau einer Einrichtung für Menschen mit Beeinträchtigungen zwischen Heriwardstraße Nr. 15 (rückwärtig), Richthofenstraße, An Rauchs Gut und Chaukenhügel in Bremen Burglesum (Bearbeitungsstand: 04.08.2021) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 109

(mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Neubau einer Einrichtung für Menschen mit Beeinträchtigungen zwischen Heriwardstraße Nr. 15 (rückwärtig), Richthofenstraße, An Rauchs Gut und Chaukenhügel in Bremen Burglesum

(Bearbeitungsstand: 04.08.2021)

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 (Bearbeitungsstand: 04.08.2021) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung am 28.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 109 gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 18.12.2019 amtlich bekannt gemacht worden. Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innentwicklung).

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 ist am 06.10.2020 vom Ortsamt Burglesum eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden (s. Anlage 1). Änderungen der Planungsziele haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. Es wurden zwei Varianten präsentiert, aus denen eine Vorzugsvariante abgeleitet wurde.

Anlässlich der Einwohnerversammlung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der nichtöffentlichen Anlage 2 zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 ist am 16.09.2020 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist 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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 20.05.2021 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 11.06.2021 bis 12.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Planungssicherstellungsgesetz im Internet öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Bauamt Bremen-Nord und im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

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

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

Stellungnahme des Beirates Burglesum

Dem Beirat Burglesum ist in seiner digitalen Sitzung am 18.05.2021 der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 vorgestellt wurden. Der Beirat hat folgende Stellungnahme gefasst:

„Der Beirat Burglesum nimmt den vorgestellten überarbeiteten Entwurf zur Erweiterung des Jugendgemeinschaftswerks zur Kenntnis und begrüßt die vorgenommenen Änderungen.

Folgende Punkte sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen:

- 1. Es muss sichergestellt sein, dass keine zusätzlichen Parkverbote im Chaukenhügel für einen reibungslosen Verkehrsstrom unter Berücksichtigung der neuen Zufahrt erforderlich sind. Vielmehr sind ausreichend Haltebuchten auf dem Gelände des JGW zu errichten, um einen Rückstau im Chaukenhügel zu unterbinden. Die Zusage des Geschäftsführers des JGW, den zukünftigen An- und Abfahrten der Kleinbusse mit Hilfe einer App besser zu steuern, um einen Rückstau im Chaukenhügel zu verhindern, wird ausdrücklich begrüßt.*
- 2. Die geplante Anzahl der Stellplätze für das Personal wird weiterhin als nicht ausreichend gesehen.*
- 3. Die Pflanzvorschlagsliste ist um die Arten „Rotbuche“ und „Esskastanie“ zu erweitern, um die jetzige Optik des Parkes zu erhalten und ein Nahrungsangebot für Kleintiere zu gewährleisten.*
- 4. Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist um den nordwestlichen Teil zu vergrößern.*
- 5. Die Fläche entlang der Grundstücke der Reihenhäuser ist als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen dauerhaft zu kennzeichnen.*
- 6. Die Größen der Terrassenanlagen sind im Bebauungsplan festzusetzen.“*

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Zu 1.) Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung mit dem Ergebnis erarbeitet, dass die vorhandenen Straßen den sehr geringen vorhabenbedingten Mehrverkehr aufnehmen können. Insofern ist von keinen erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Straßenraum auszugehen. Ein Ausweisen von Parkverboten kann zudem nicht über einen Bebauungsplan erfolgen und auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht regelt werden. Dies obliegt den Ordnungsbehörden.

Im Plangebiet bestehen mit der privaten Verkehrsfläche und den zwei Haltebuchten auf dem Gelände des Jugendgemeinschaftswerks ausreichend Aufstellflächen für die Kleinbusse.

Zu 2.) Die vorgesehene Anzahl an Stellplätze für das Personal übersteigt die im StellplatzOG vorgesehene Anzahl an Pflichtstellplätzen. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass die Stellplatzanzahl nicht ausreichend ist.

Zu 3.) Die Pflanzvorschlagsliste wird um die Arten Rotbuche und Esskastanie ergänzt.

Zu 4. und 5) Im Bebauungsplan wird keine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, vermutlich ist eine Fläche zum Anpflanzen gemeint. Den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen liegt ein Freiraumkonzept zu Grunde, dass die Zielsetzung der Aufwertung des Landschaftsparks hat. Nach dem Konzept ist grundsätzlich das Anpflanzen von Bäumen überall im Park außer auf der festgesetzten offenen Wiesenfläche zulässig. Insofern kann auch im nordwestlichen Bereich angepflanzt werden. Eine Notwendigkeit zur Verpflichtung von Anpflanzmaßnahmen im nordwestlichen Teilbereich wird jedoch nicht gesehen.

Entlang der Grundstücke der Reihenhäuser sind bereits Bäume vorhanden. Weitere Baumanpflanzungen sind nicht vorgesehen und für die Umsetzung des Vorhabens auch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan steht einer Anpflanzung jedoch auch nicht entgegen.

Zu 6.) Die Begrenzung der Terrassen erfolgt über die max. zulässige Grundfläche. Daher sind weitergehende Regelungen nicht erforderlich.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme der Architektenkammer Bremen

„Der Ausschuss für Städtebau und Umweltplanung begrüßt den Verzicht auf die Verortung von Mitarbeiterstellplätzen nördlich der Vockestraße. So wird eine weitere Fragmentierung des Parks vermieden. Die Sicherung des Parks in seiner charakteristischen Grundstruktur zeitgenössischer Landschaftsgärten der Landsitzkultur des 19. Jahrhunderts mit Freihaltung der zentralen Parkwiese, mit Sichtbeziehung zum Haus Richardson und umgebenden randlicher Gehölzstrukturen wird begrüßt.

Die Ring-Erschließung hat grundsätzlich kritische Aspekte, da die Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen durch den resultierenden Durchgangsverkehr belastet erscheint. Demgegenüber ist einzuräumen, dass der Einrichtungsverkehr einen schmalen Straßenquerschnitt ermöglicht.*

Der Ausschuss regt an, den Neubau durch eine zeitgemäße Architektur zu würdigen. Das Motiv, das Bestandsgebäude Chaukenhügel Nr.13 durch einen „Zwilling“ zu ergänzen, ist dahin gehend nicht hinreichend überzeugend. Der Ausschuss empfiehlt, den Architekturentwurf kritisch zu überprüfen. Die sukzessive Entwicklung des Gebäudeensembles darf nach Auffassung des Ausschusses in der Architektur ablesbar sein.“

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die von der Architektenkammer bezeichnete Ringerschließung stellt einen Privatweg dar, der von den Mitarbeitenden sowie von den Kleinbussen für die Ein- und Aussteigen von Menschen mit Behinderung benötigt wird. Eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität ist hierdurch nicht zu erwarten, zumal im zentralen Bereich zwischen drei Häusern des Jugendgemeinschaftswerks nicht mehr benötigte Stellplatzflächen zurückgebaut werden.

In Bezug auf die Architektur des Erweiterungsbaus wird angemerkt, dass sich dieser am Bestandsgebäude orientiert und mit diesem eine gestalterische Einheit darstellt. Für den Vorhabenträger hat sich die Architektur bewährt. Das Bild des öffentlichen Raums wird bereits durch den ersten Bau der Tagesstätte geprägt und ist öffentlich akzeptiert. Vor diesem Hintergrund soll planerische Zurückhaltung geübt und auf weitergehende Gestaltungsvorschriften verzichtet werden.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Ergänzung des Plans geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 8. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind 9 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der nichtöffentlichen Anlage 3 zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1. Änderung des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Planentwurf überarbeitet und wie folgt inhaltlich angepasst bzw. präzisiert worden:

- Die Pflanzvorschlagsliste wurde um die Arten Rotbuche und Esskastanie ergänzt.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 04.08.2021) enthält die vorgenannten Anpassungen.

7.2. Änderung der Begründung

Aufgrund weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist die Planbegründung korrigiert wurden:

- Das Kap. C 10 „Altlasten“ wurde ergänzt, dass die Bodenschutzbehörde um Beteiligung im Rahmen des nachgeordneten Bauantragsverfahren für die Abbrucharbeiten von Gebäuden/Gebäudeteilen im Bereich der neu zu errichtenden Stellplätze an der Südspitze des Parks bittet.
- Unter Punkt E1 „Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der Eckwerte des PPL 68 für die Jahre 2020/2021 dargestellt.“ Wurde die Jahresangabe aktualisiert auf die Jahre 2022/2023.
- Das Kap. C 10 „Altlasten“ wurde ergänzt, dass die Bodenschutzbehörde um Beteiligung im Rahmen des nachgeordneten Bauantragsverfahren für die Abbrucharbeiten von Gebäuden/Gebäudeteilen im Bereich der neu zu errichtenden Stellplätze an der Südspitze des Parks bittet.
- Der Begründung wurde die aktualisierte Baumliste mit Ergänzung vom Vermesser als Anlage beigefügt.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 04.08.2021) enthält die vorgenannten Anpassungen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die geringfügige Ergänzung des Planentwurfs und Anpassung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen. Durch diese Anpassung des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt 8 des Berichtes der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die vorgenannte Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 109 berücksichtigt die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon betroffenen Behörden und dem Vorhabenträger einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

B) Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Neubau einer Einrichtung für Menschen mit Beeinträchtigungen zwischen Heriwardstraße Nr. 15 (rückwärtig), Richthofenstraße, An Rauchs Gut und Chaukenhügel in Bremen Burglesum (Bearbeitungsstand: 04.08.2021) zu beschließen.

Vorsitzender

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- **NÖ** Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Beschluss vom 20.05.2021)
- **NÖ** Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109

(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für den Neubau einer Einrichtung für Menschen mit Beeinträchtigungen zwischen Heriwardstraße Nr. 15 (rückwärtig), Richthofenstraße, An Rauchs Gut und Chaukenhügel in Bremen-Burglesum

(Bearbeitungsstand: 04.08.2021)

A Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bremer Stadtteil Burglesum im Ortsteil St. Magnus und hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Es umfasst die Flurstücke 434/47 und 434/48 (Gemarkung VR 358).

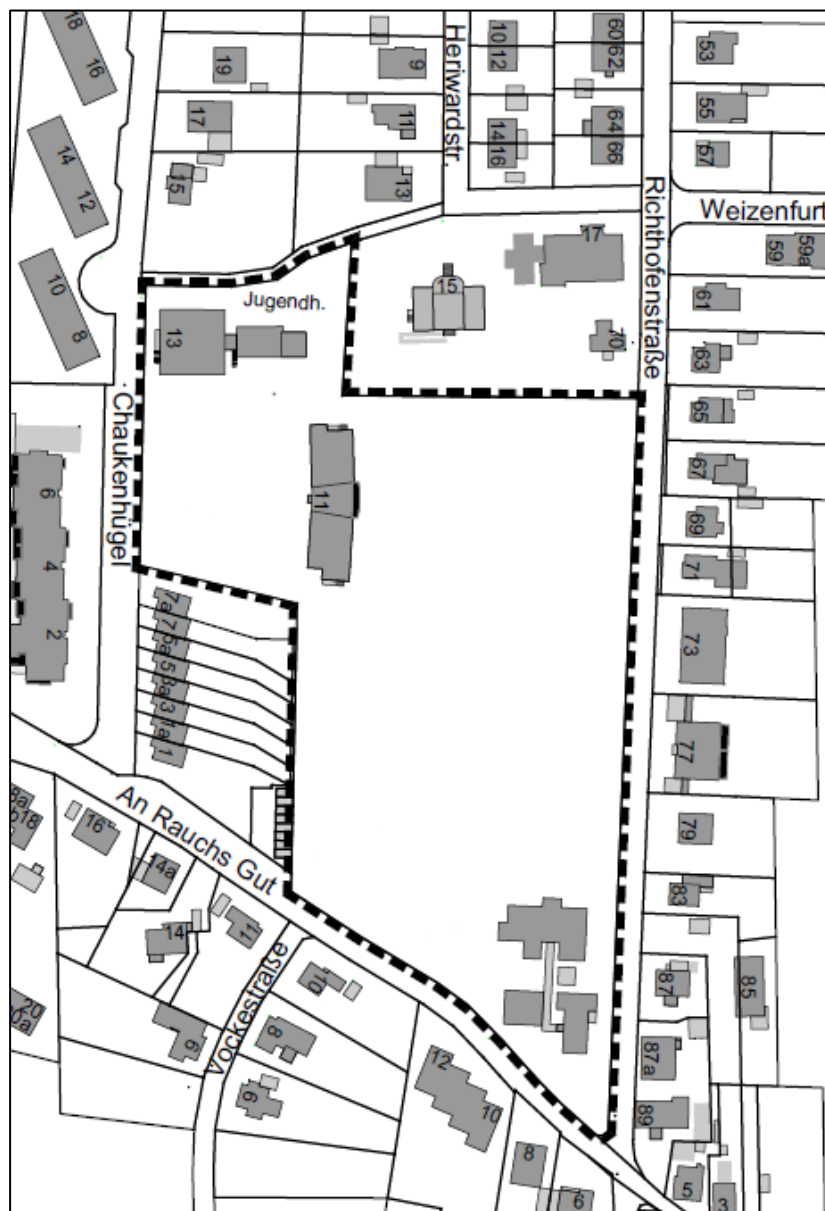


Abb. 1 Geltungsbereich

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an eine bestehende überwiegende Einfamilienhausbebauung mit Siedlerhäusern der 1950er Jahre an. Im Norden grenzt die historische Bebauung des ehemaligen Landgutes Rauch mit den heute gewerblich genutzten denkmalgeschützten Gebäuden Villa Richardson und Pförtnerhaus sowie einem ergänzenden Neubau an. Im Westen schließt das Plangebiet an eine bestehende Reihenhausszeile sowie mehrgeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu 8 Geschossen aus den 1960er bis 80er Jahren an der Straße Chaukenhügel an.

Das Plangebiet selbst wird durch eine historische Parkanlage mit wertvollem Baumbestand sowie einer zentralen Nord-Süd-Sichtachse geprägt. Im südlichen Bereich befinden sich Wirtschaftsgebäude zur Unterhaltung der Parkanlage, die teilweise weitergenutzt und teilweise abgerissen werden sollen. In westlicher Randlage des Parks befinden sich im Plangebiet ein Wohnheim und eine Tagesstätte, die vom Vorhabenträger betrieben werden.

Maßgeblich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Abgrenzung in der Planzeichnung auf der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zur näheren Konkretisierung des Vorhabens ist ebenfalls auf derselben Planurkunde der mit der Stadtgemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers abgebildet.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

B 1 Entwicklung und Zustand

Der Vorhabenträger errichtete im Jahr 2011/2012 nach Aufgabe und Privatisierung des denkmalgeschützten Haus Richardson zwei Neubauten und betreibt dort ein Wohnheim für eine betreute Wohngruppe sowie eine Tagesstätte für Menschen mit einer Beeinträchtigung. Er beabsichtigt nun auf dem ihm zur Verfügung stehenden Grundstück südlich Chaukenhügel Nr. 13 eine weitere Tagesstätte für ca. 27 Nutzerinnen und Nutzer zu errichten.

Zu den Einrichtungen des Jugendgemeinschaftswerkes gehört auch der mehrheitlich in dessen Eigentum befindliche Park Richardson. Das Plangebiet wird durch diese historische Parkanlage geprägt, deren Bestand gesichert werden soll.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche mit Grünschräffur dar, das heißt es handelt sich um Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/ besondere Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben. Mit der Grünschräffur ist im Rahmen der Bauleitplanung ein besonderes Augenmerk auf den Umgang mit den bestehenden Grünelementen, wie z.B. Altbaumbeständen, zu legen. Der übrige Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Für den überwiegenden Planbereich gibt es derzeit keine rechtsverbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Der vorhandene Gebäudebestand mit Tagesstätte, Verwaltungsgebäude und Wohngruppe wurde nach § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile genehmigt. Teilflächen des Plangebiets, die Parkanlage und die in der Parkspitze bestehenden Gebäude sind nach bisheriger Beurteilung des BBN als Außenbereich betrachtet worden. Lediglich südlich des Gebäudes Chaukenhügel 13 gilt der Bebauungsplan 361B, rechtsverbindlich seit 15.02.1974, der hier ein Reines Wohngebiet mit überwiegend nicht überbaubarer Grundstücksfläche festsetzt. Eine kleine Fläche ist hier als Bauzone für Garagen festgesetzt.

Im Eckbereich Richthofenstraße/ Chaukenhügel liegen Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 396, rechtsverbindlich seit 09.07.1982, der hier eine Erweiterung der öffentlichen Straßenflächen vorsieht.

B 3 Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Verein Jugendgemeinschaftswerk beabsichtigt an seinem Standort am Chaukenhügel in Bremen-St. Magnus die bestehende Tagesstätte für Menschen mit Beeinträchtigungen um einen Neubau zu erweitern, um so der Nachfrage nach einem erhöhten Betreuungsbedarf nachkommen zu können. Der Neubau soll als Ersatzbau für die Tagesförderstätte „Dobbeide“, die den notwendigen Standards nicht mehr entspricht, dienen. Die zweite Tagesstätte ist als therapeutische Wirkungsstätte für 27 Menschen mit Beeinträchtigung geplant. 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 Beschäftigten, im Erdgeschoss vier Gruppenräume, mit Sanitärräumen und Pflegebädern. Im 1. Obergeschoss sind vier (Themen-)Räume für Ergotherapie, Werkstatt/Töpfern, Snoezel und Bewegung geplant. Hinzu kommen weitere Arbeitsräume, Räume für die Beschäftigten und Toiletten. Im Dachgeschoss ist eine Einliegerwohnung für Absolventen eines freiwilligen sozialen Jahres (FSJ) vorgesehen.

Die Koordination der neuen Tagesstätte erfolgt durch die vorhandene Verwaltung im Chaukenhügel 13. In der neuen Tagesstätte wird grundsätzlich ein ähnliches Konzept wie in der bestehenden Tagesstätte verfolgt. Die Gesamtnutzerzahl für die beiden Tagesstätten ist durch die Sozialbehörde auf insgesamt 87 Menschen festgelegt worden. In der bestehenden Tagesstätte werden derzeit 60 Menschen betreut, weshalb für die neue Tagesstätte ein Pensum von 27 betreuten Menschen verbleibt. Hierbei wird sich vorbehalten, die Tagesstätten künftig auch teils zusammenzuführen, sodass je nach pädagogischem Bedarf zwischen den beiden Tagesstätten variiert werden kann. Die 60 Betreuungsplätze in der bestehenden Tagesstätte und die 27 Betreuungsplätze in der neuen Tagesstätte werden sich im täglichen Ablauf mischen, sodass aller Voraussicht nach beide Gebäude ähnlich ausgelastet sein werden.

Um den Bau einer neuen Tagesförderstätte und auch die Entwicklung und Sicherung der privaten Parkanlage zu ermöglichen, soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Planungsrecht angepasst bzw. neu geschaffen werden. Der Bebauungsplan 361B sieht für den geplanten Standort der zweiten Tagesstätte reines Wohngebiet, jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche vor.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung einer Baufläche für die Errichtung einer Tagesstätte als zweigeschossiges Gebäude mit Zeltdach an der Straße Chaukenhügel
- Schaffung von Mitarbeiter-Stellplätzen nahe am Gebäude und an der Straße „An Rauchs Gut“ in der Parkspitze
- Sicherung der privaten Parkanlage und Anordnung eines Geräteschuppens zur Unterbringung von Gartengeräten für die Parkunterhaltung
- Abriss der Gebäude in der Parkspitze am Südrand

B 4 Planverfahren

Da sich das Vorhaben innerhalb des Siedlungszusammenhanges befindet soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 109 nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Parkanlage, die bisher planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt wurde, ist an allen Seiten von Wohnbebauung umgeben und daher auch dem Siedlungszusammenhang zuzuordnen. Die Einbeziehung des Parks in

die Vorhabenplanung dient der Sicherung der historischen Parkanlage. Somit steht einer Einbeziehung des Parks in die Vorhabenplanung und damit einem Planverfahren nach § 13a BauGB nichts entgegen.

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB dient im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Nachverdichtung und die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m². Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht zu kompensieren, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und eine eventuelle Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich. Gleichwohl werden die relevanten Belange von Natur und Landschaft aufgenommen.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Demnach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Das im Plangebiet zulässige konkrete Bauvorhaben mit den vorgesehenen Nutzungen wird durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 109 bestimmt. In diesem wird kein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt, sondern die Art der baulichen Nutzung nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen abschließend bestimmt. So sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohngebäude zulässig. Die §§ 12, 13 und 14 BauNVO sind sinngemäß anzuwenden. Dies beinhaltet die Zulässigkeit von Garagen, Räumen für freie Berufe und Nebenanlagen, die zur Versorgung der Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie der Wohnbebauung erforderlich sind.

Das Baufeld B stellt den Neubau der geplanten Tagesstätte 2 dar. Die Baufelder A, C und D verfügen bereits über Bestandsgebäude.

So sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Wohngebäude zulässig.

Mit der Zulässigkeit der oben genannten Gebäude und Betriebe kann im Plangebiet entsprechend der Vorhabenplanung ein weiteres Gebäude der Tagesstätte für Menschen mit Beeinträchtigung mit einer Wohnung im Obergeschoss angesiedelt werden.

Mit der Beschränkung auf die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen innerhalb des Plangebiets werden diese planungsrechtlich gesichert, andere Nutzungen werden damit ausgeschlossen. Die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

C 2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR), die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die maximalen Gebäudehöhen für das Vorhaben bestimmt.

Auf Grundlage der Vorhabenplanung wird für die Gebäude im Plangebiet jeweils eine maximale GR festgesetzt. 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 m² zulässig. Damit wird die Versiegelung begrenzt.

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. Damit ist eine einheitliche Bezugshöhe für alle angegeben.

Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,0 Meter überschreiten. Damit wird u.a. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auch nachträglich möglich.

C 3 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die die Gebäudekörperanordnung aufnehmen und somit die Stellung der baulichen Anlage gemäß Vorhabenplanung sicherstellt. Die Baugrenzen dürfen von Terrassen überschritten werden.

Eine Bauweise wird im Plangebiet nicht festgesetzt. Diese ergibt sich aus den Begrenzungen der Baufelder.

C 4 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Chaukenhügel und An Rauchs Gut verkehrlich erschlossen.

Verkehrsflächen

Die bestehende Ein- und Ausfahrt nördlich der bestehenden Tagesstätte soll zukünftig ausschließlich als Ausfahrt genutzt werden. Vor diesem Hintergrund wird eine neue Zufahrt ausgehend vom Chaukenhügel südlich des Neubaus der Tagesstätte als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Damit werden sich die Verkehre künftig gleichmäßig auf beide Abschnitte der Straße Chaukenhügel verteilen. Die private Verkehrsfläche umfasst auch die bereits vorhandene Erschließung über den Innenhof.

Zur Überprüfung der Erschließungssituation sowie der Leistungsfähigkeit des Chaukenhügels ist eine Verkehrsuntersuchung mit einer Verkehrszählung erfolgt. (Verkehrs- und Regionalplanung GmbH; Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplans 109, März 2021). In der Verkehrsuntersuchung wurden die heutige Situation betrachtet, eine Verkehrsprognose erstellt, die Leistungsfähigkeit bewertet und Planungsempfehlungen gegeben.

Bei der heutigen Situation wurden die das Plangebiet tangierenden Straßen Chaukenhügel, An Rauchs Gut und die Richthofenstraße näher betrachtet. Die Straßenquerschnitte wurden ermittelt. Die Fahrbahnbreiten betragen zwischen 4,46 m – 5,55m. Alle o.g. Straßen sind als Zone 30 ausgewiesen und es gilt „Rechts-vor-Links“.

Am 20.02.2021 wurden die Verkehre am Knotenpunkt An Rauchs Gut / Chaukenhügel gezählt. Zwischen 15:00 und 19:00 Uhr wurden im Chaukenhügel insgesamt 82 Kfz-Verkehre gezählt,

davon sind 32 aus dem Chaukenhügel in An Rauchs Gut gefahren und 50 ausgehend von An Rauchs Gut in den Chaukenhügel hineingefahren. Die Radstrombelastung am Knotenpunkt An Rauchs Gut / Chaukenhügel beträgt insgesamt 53 Radverkehre im Chaukenhügel, davon sind 32 aus dem Chaukenhügel in An Rauchs Gut gefahren und 21 ausgehend von An Rauchs Gut in den Chaukenhügel hineingefahren.

Am 18.02.2021 wurden die Verkehre am Knotenpunkt Richthofenstraße / Auf dem Hohen Ufer gezählt. Zwischen 15:00 und 19:00 Uhr wurden in der Richthofenstraße insgesamt 356 Kfz-Verkehre gezählt, davon sind 190 aus der Richthofenstraße in Auf dem Hohen Ufer gefahren und 166 aus Auf dem Hohen Ufer in die Richthofenstraße hineingefahren.

Für die beiden o.g. Knotenpunkte wurden die Kfz-Strombelastungen der nachmittäglichen Spitzenstunde eines Werktags (16:00 bis 17:00 Uhr) ermittelt. Demnach sind im Chaukenhügel in der Spitzenstunde maximal 29 Kfz-Verkehre, von denen 17 in den Chaukenhügel hinein- und 12 herausfahren. In der Richthofenstraße verkehren maximal 83 Kfz in der Spitzenstunde, von denen 43 in die Richthofenstraße hinein- und 40 herausfahren.

Die heutige Tagesverkehrsbelastung der Einrichtung liegt bei 52 Kfz/Tag, in der nachmittäglichen Spitzenstunde (16:00 bis 17:00 Uhr) liegt die Verkehrsbelastung heute bei 3 Kfz. Hinzu kommen 12 Kfz/Tag bzw. 2 Kfz/Spitzenstunde. Die Zählungen haben ergeben, dass die Straßen einen geringen Grundverkehr aufweisen.

In der Prognose der Verkehrsbelastung in 2030 wird keine allgemeine Verkehrssteigerung im motorisierten Verkehr angesetzt.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehre, ca. 10 Pkw der hinzukommenden Beschäftigten und ca. 6-8 hinzukommenden Kleinbusse zum Transport der Besucher der Tagesstätten sind als gering einzuschätzen. Die Knotenpunkte weisen eine mehr als ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Somit ist zu erwarten, dass der geringe Mehrverkehr problemlos aufgenommen werden kann.

Die Leistungsfähigkeit der Straßen wurde geprüft und bewertet. Nach den aktuellen „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) beträgt z. B. die geringste befahrbare Fahrbahnbreite 4,00 m (4,50 m zwischen Zäunen etc., Wohnweg). Hierfür ist eine Verkehrsstärke bis 150 Kfz/h möglich. Die Kapazität der Straßen wurde anhand der Vorhandenen Querschnitte und Charakter und Nutzungen nach RAST 06 eingeordnet und die Kapazität geschätzt. Im Ergebnis wird die Aufnahmekapazität des Straßennetzes nicht erreicht, sodass die vorhandenen Straßen den sehr geringen Mehrverkehr aufnehmen können. Auch die Kapazitäten an den Knotenpunkten werden nicht erreicht. Sodass hier noch eine erhebliche Leistungsreserve von ca. 90 % und mehr zu verzeichnen ist. Damit sind die Knotenpunkte bei der heutigen Verkehrsregelung leistungsfähig.

Bei den Planungsempfehlungen wurde die Verknüpfung mit dem Straßennetz geprüft. Die geplanten Zu- und Ausfahrten sind leistungsfähig. Um eine ungewollte Überfahung durch fremde Kfz von der Straße Chaukenhügel Süd zur Straße Chaukenhügel Nord zu vermeiden, wird empfohlen den Charakter einer Grundstückszufahrt deutlich zu machen ggf. durch eine Beschilderung (Privatweg). Für Fußgänger und Radfahrer sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Bring- und Holverkehr

Die Erschließung für die 6-8 zusätzlichen Kleinbusse (Bring- und Holverkehr der Tagesstätte) erfolgt über den Chaukenhügel. Die Bring- und Holdienste mit Kleinbussen sollen als Einbahnstraße aus südlicher Richtung vom Chaukenhügel kommend über das Grundstück erfolgen. Es ist eine neue Zufahrt auf das Grundstück südlich des Neubaus der Tagesstätte 2 geplant.

Die vorhandene Zufahrt nördlich des Bestandgebäudes der Tagestätte 1 soll als Ausfahrt genutzt werden. So wird eine Einbahnstraße für die Kleinbusse des Bring- und Holdienstes von der südlichen Zufahrt über das Grundstück zur nördlichen Ausfahrt eingerichtet. An der neuen Zufahrt sind zwei Haltebuchten vorgesehen.

Stellplätze

Um den ruhenden Verkehr zu ordnen, sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Als Grundlage für die Abschätzung des Stellplatzbedarfes wurde eine durchgeführte Mitarbeiter:innenbefragung und eine Verkehrszählung genutzt. In der stärksten Schicht von 9:00–12:00 Uhr sind im Bestand 24-26 Beschäftigte vor Ort. Durch den Neubau kommen voraussichtlich 8-10 Beschäftigte hinzu. Das ergibt in der stärksten Schicht insgesamt ca. 34 Beschäftigte vor Ort. Im Bestand kommen derzeit 20 Beschäftigte mit dem Pkw. Für den Neubau kommen dann voraussichtlich 4-6 Beschäftigte mit dem Pkw, sodass ohne weitere Maßnahmen ca. 24-26 Stellplätze in der stärksten Schicht benötigt werden. Die neuen Stellplätze sind als Ergänzung der vorhandenen Stellplätze nördlich des Verwaltungsgebäudes und der bereits bestehenden Tagesstätte geplant. Weitere acht Stellplätze sind in der Parkspitze auf der bereits versiegelten Abbruch-Fläche geplant. Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung sind dadurch nicht zu erwarten. Alle neuen benötigten Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück des Jugendgemeinschaftswerkes und sind daher von Fremdnutzung ausgeschlossen. Ein Abstellen der Pkw der Beschäftigten im öffentlich Raum ist daher nicht notwendig.

Es sind mindestens sechs weitere Fahrradabstellplätze vorgesehen. Der Hinweis zu einer Überdachung der bisherigen und neuen Abstellplätze sowie die Nachrüstung einer Möglichkeit zum Laden von E-Bikes/Pedelecs wird dem Vorhabenträger für die weitere Ausführungsplanung weitergegeben. Das Jugendgemeinschaftswerk nimmt bereits Teil an Jobrad und bietet den Beschäftigten daher einen Zuschuss beim Kauf eines Arbeits-Fahrrads bzw. E-Bikes an.

ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Buslinie 91 Richtung Rönnebeck und Richtung Gröpelingen. Die Haltestellen „Richthofenstraße“ und „Blumenkamp“ liegen rund 300 m vom Plangebiet entfernt.

Anlieferung und Feuerwehr

Anlieferungen, Feuerwehr, Abfallentsorgung und Krankentransport verlaufen ebenfalls über die Zu- und Ausfahrt vom Chaukenhügel und über die Erschließung auf dem Grundstück des Jugendgemeinschaftswerkes.

C 5 Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser, Entwässerungskonzept

Die Regenentwässerung erfolgt an einen bestehenden Entwässerungskanal des Nachbargebäudes. Diese Regenentwässerung wird an eine auf dem Grundstück bestehende Teichanlage für Regenwasserversickerung eingeleitet. Über den Teich finden Versickerung und Verdunstung des Regenwassers statt. Anhand der geplanten Dach- und Hofflächen wurden die Regenwasserabflussmengen berechnet. Insgesamt ergibt sich ein Regenwasserabfluss von 11,41 l/s.

Schmutzwasser

Bzgl. des Schmutzwassers wurde anhand der geplanten Sanitärobjekte der Schmutzwasserdurchfluss von 7,86 l/s ermittelt. Das anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Müllentsorgung

Die Vorhabenplanung sieht vor, dass die bereits vorhandene Müllsammelstelle im Plangebiet genutzt wird und die Müllgefäße für den Tag der Abholung wie bisher bereitgestellt werden, sodass für die Abfallentsorgung keine Müllfahrzeuge in das Plangebiet fahren müssen.

C 6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Wohnstraßen mit anliegender Wohnbebauung umgeben, von denen kein wesentlicher Lärm auf die geplante Nutzung einwirkt. Aufgrund der reinen Erschließungsfunktion der Straße Chaukenhügel ist der Verkehr dort hinsichtlich seiner auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu vernachlässigen.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung, die durch das planungsrechtlich zugelassene Vorhaben zu erwarten ist, liegt in einem Bereich, der unter Berücksichtigung der örtlichen Situation als geringfügig zu bewerten ist. Vor diesem Hintergrund sind keine Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Die Anzahl der zu erwartenden Kfz-Bewegungen durch Beschäftigte sowie Kleinbusse der Bring- und Holverkehre führt nur zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und zu einer Verkehrslärmzunahme in einem verträglichen Maß. Die Beschäftigten arbeiten in Schichten, wobei in der stärksten Schicht am Vormittag bis Mittag ca. 10 Pkw durch den Neubau hinzukommen. Die höchste Frequentierung der Stellplätze ist gegen 9:00 Uhr zum Arbeitsbeginn der stärksten Schicht und gegen 12:00 Uhr zum Arbeitsende der stärksten Schicht zu erwarten. Eine geringfügige Frequentierung der Stellplätze ist zum Arbeitsbeginn der frühestens Schicht gegen 7:30 Uhr und zum Arbeitsende der spätesten Schicht gegen 21:30 Uhr zu erwarten. Die 6-8 zusätzlichen Kleinbusse fahren zweimal täglich, einmal der Bringverkehr morgens zwischen 8:00-9:00 Uhr und nachmittags zwischen 14:30-15:30 Uhr. Erhebliche Verkehrslärmfernwirkungen sind somit nicht zu erwarten. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass auf allen Straßen eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und somit Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

C 7 Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird.

Hinsichtlich des Gebäudestandards sollen die geltenden gesetzlichen Vorschriften durch bauliche und technische Maßnahmen übertroffen werden.

Energiestandard

Der Neubau der Tagesstätte 2 im Baufeld B soll mindestens im den KfW Effizienzgebäude 40-Standard oder im BEG NWG 40-Standard gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Nichtwohngebäude (NWG) hergestellt werden.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des neuen Gebäudes soll vollständig auf Basis der Erneuerbaren Energien hergestellt und betrieben werden. Die Nutzung fossiler Brennstoffe ist nicht vorgesehen. Die Wärme zum Betrieb des Gebäudes wird aus der Erde mittels ca. 100 m langen Lanzen gezogen und über Wärmetauscher in das Gebäudesystem gebracht. Die Anlage befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Jugendgemeinschaftswerk).

Solarenergie

Auf mindestens 200 m² der geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb des Baufeldes B sind Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu installieren. Der Neubau der zweiten Tagesstätte ist als Zwilling des Gebäudes der ersten Tagesstätte geplant. Zum Gebäude gehört ein Zeltdach. Daher ist die PV-Flächenbelegung der zur Verfügung stehenden Dachfläche, die einen substanziellen gleichmäßigen Solarstromertrag liefert (Ost-, Süd- und Westseite), berechnet worden. Dabei wurden mögliche Verlegeorte für die PV-Module unter Berücksichtigung von Abständen zu den Rändern, Dachdurchdringungen etc. ermittelt. Im Ergebnis kann eine Mindestbelegung der Dachfläche von 30 % zur Gesamtfläche erreicht werden.

Damit werden gute Voraussetzungen für die Realisierung eines energieeffizienten und klimaschonenden Gebäudes geschaffen.

Die Maßnahmen zu Klimaschutz und Energieeinsparung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend geregelt.

C 8 Freiraumkonzeption

Zur Sicherung des Parks wurde ein Freiraumkonzeption mit Hinweisen zum Umgang mit dem Park von einem Landschaftsarchitekturbüro (Anke Deeken, Büro für Architektur, Stadt- und Freiraumplanung und Lichtplanung) erstellt. Darin werden einige der wesentlichen Aspekte des englischen Landschaftsgartens, wie das Nachbilden einer natürlichen Landschaft durch das Anlegen von Baumgruppen und Wiesenflächen, die sich im Park Richardson wiederfinden beschrieben. Zwei wesentlichen Parkelemente „offene Wiese (mit Teichen)“ und „Baumgruppen“ sowie Flächen für Baum-Neuanpflanzungen sind im Lageplan dargestellt und beschrieben. Diese sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Weitere Besonderheiten des englischen Landschaftsgartens sind die Herstellung von Sichtbeziehungen und -achsen sowie geschwungene Formen und Wegeführungen. Im Park Richardson wird zur Erhaltung der bestehenden zentralen Sichtachse zur Villa Richardson ein Baum versetzt. Ebenso wird eine geschwungene Wegeführung durch den Park vorgeschlagen.

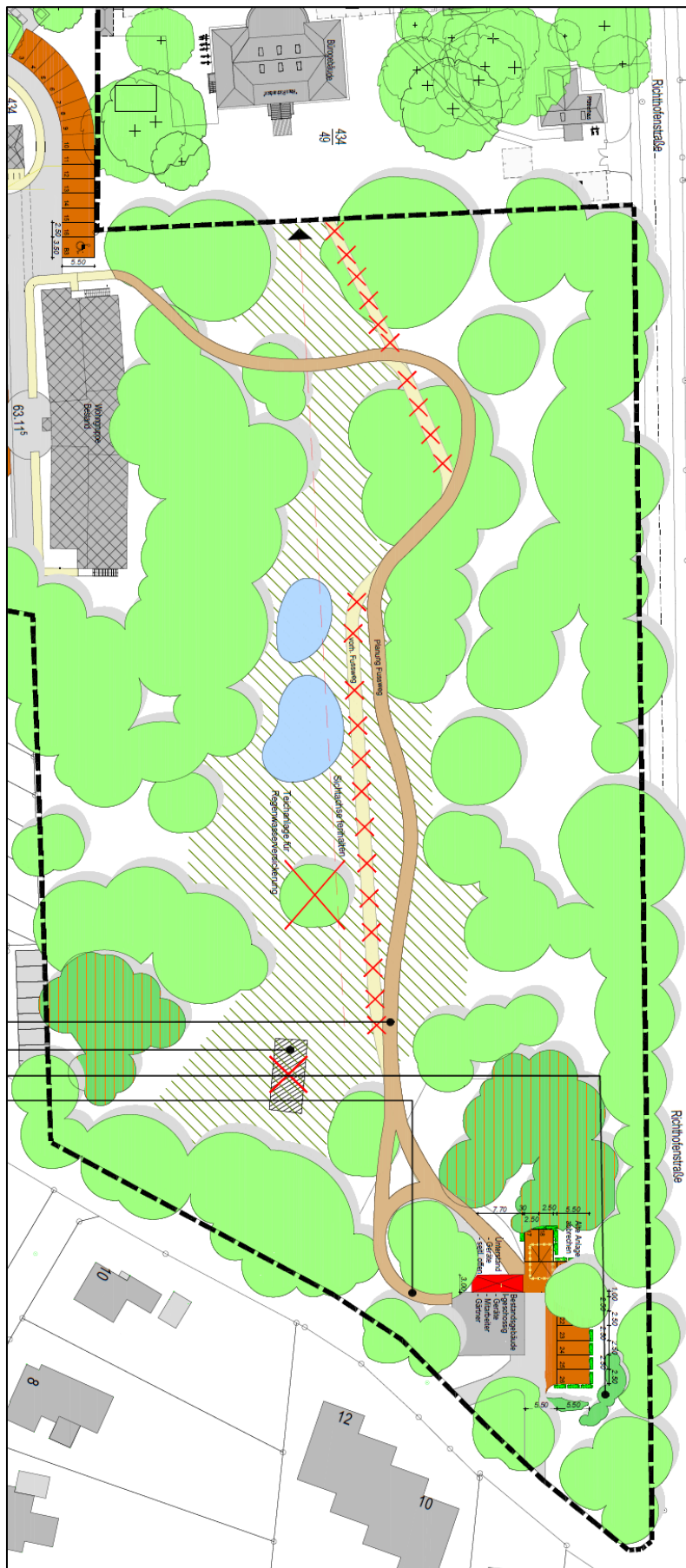


Abb. 2 Ausschnitt Freiraumkonzept

C 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben erfolgt ein geringer Eingriff in den Baumbestand. Für den Neubau der Tagesstätte entfallen östlich des Chaukenhügels vier Bäume. Die vier zu fällenden Bäume sind nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) geschützt. Diese sind im Falle einer Fällung zwingend zu ersetzen.

Die Bäume werden durch zwei Neuanpflanzungen nördlich des Neubaus und zehn Neuanpflanzungen im Park Richardson ersetzt. Die Ersatzpflanzungen sollen aus heimischen, trockenresistenten dem Park angemessenen Gehölzarten, wie Eichen, Hainbuchen und Ahorn (min. 16- 18 cm Stammumfang) bestehen.

Die neu zu pflanzenden standortgerechten Bäume sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum nach Bremer Pflanzliste zu ersetzen. Damit wird der Parkcharakter des Park Richardson im Sinne eines englischen Landschaftsgartens unterstützt.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Baumanpflanzungen nur innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen zulässig. An den Standorten zum Anpflanzen von Laubbäumen, Laubsträuchern und Laubhecken sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu setzen. Baumersatzpflanzungen sind gem. Baumschutzverordnung dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung als Flächen mit Bindungen von Bäumen sind die Bäume zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "offene Wiese (mit Teichen)" ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen unzulässig.

Die oben genannten Maßnahmen dienen der Sicherung des Park Richardson mit einem Parkcharakter im Sinne eines englischen Landschaftsgartens.

C 10 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen vor, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist. Hinweise auf eine altlastenrelevante gewerbliche Nutzung im südlichen Plangebiet wurden durch Recherchen und Zeitzeugenaussagen entkräftet und haben sich somit nicht bestätigt.

In dem Bereich in der südlichen Parkspitze, in dem der Bebauungsplan Stellplätze festsetzt, stand vormals ein Gebäude in Holzständerbauweise, das abgebrannt ist und im Jahr 2009 vollständig abgerissen wurde. Hier wurden weder in diesem Gebäude noch in den anschließend abgerissenen Mobilbauten asbesthaltige Baustoffe gefunden. Um jedoch sicherzustellen, dass hier in Folge des Gebäudebrandes keine Verunreinigung des Untergrundes entstanden ist, von der eine Umweltgefährdung ausgehen kann, bittet die Bodenschutz- und Altlastenbehörde um Beteiligung im nachgeordneten Bauantragsverfahren für die Abbrucharbeiten von Gebäuden/Gebäudeteilen - ab Oberkante der Fundamente - und aller Erdarbeiten in Zusammenhang mit der Einrichtung der Stellplätze.

C 11 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.

Landesarchäologie

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfundstellen vorhanden. 2010, 2011 und 2012 haben wir bei einer Ausgrabung im Vorfeld der Errichtung des Wohnheimes „Haus Richardson“ Siedlungsgruben aus der Vorrömischen Eisenzeit (ca. 200 v. Chr. Geb.) feststellen und untersuchen können.

Weitere archäologische Bodenfundstellen werden auf dem Gelände vermutet. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, muss der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

Vor dem eigentlichen Beginn der Erdarbeiten für das geplante Bauvorhaben sollte mit sicherem zeitlichen Abstand eine Anlage von archäologischen Sondierungsschnitten auf dem Baugrundstück erfolgen. Sollten dabei tatsächlich weitere archäologischen Bodenfundstellen auftreten, wären diese rechtzeitig angemessen zu untersuchen, ohne dass es zu Verzögerungen des geplanten Bauvorhabens kommt.

C 12 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 Laubhecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Damit werden Blickbeziehungen von der Richthofenstraße in den Park ermöglicht.

Abweichend von den Regelungen des StellplatzOG können Bäume zur Gestaltung von Stellplatzanlagen auch an anderer Stelle im Plangebiet gepflanzt werden. Damit können die vorhandenen Stellplätze auf dem Grundstück im Norden optimal ausgenutzt werden und die Bäume auch im Park angepflanzt werden.

D Umweltbelange

Wie unter Abschnitt B) 4. beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Planverfahren kann daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt keine förmliche Umweltprüfung wie im Regelverfahren. Wie unter B) 4. erläutert ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt es, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und möglichst gering zu halten. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

D 1 Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Burglesum, Ortsteil St. Magnus und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es besteht aus einer baumbestanden Freifläche und weist einen geringen Versiegelungsgrad auf.

Das Landschafts- und Stadtbild wird im Norden, Westen, Süden und Osten durch Wohnbebauung geprägt. Im Landschaftsprogramm Bremen ist das Plangebiet Teil der Siedlungsbe- reiche mit besonderen Freiraumfunktionen und wertvollen Altbaumbeständen. Es ist Teil der Fläche der Maßnahme „Bereiche um Auf dem Hohen Ufer/ Richthofenstraße“ mit (sehr) hoher

Bedeutung für das Landschaftsbild, Altbaumbestände, Biotopvernetzung sowie positive Wirkung der Gemeinbedarfsfläche auf das Landschaftsbild.

Da durch die Bebauung die Baumstrukturen im Wesentlichen erhalten bleiben und der Park durch Baumpflanzungen aufgewertet wird, verursacht das Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

D 2 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der zurzeit der Aufstellung des Landschaftsprogramms überwiegend bebaut war. Daher wird die bioklimatische Bedeutung der damaligen Grün- und Freifläche als hoch eingestuft. Es ist davon auszugehen, dass die kleinklimatische Bedeutung dadurch beeinflusst wird. Da sich das geplante Vorhaben in seinem Umfang, dass zudem die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung unterschreitet, nur geringe Auswirkungen auf die klimatische Situation haben wird. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist aufgrund der geringen Grundfläche des Vorhabens nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

D 3 Schutzgut Boden und Wasser

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei etwa 25,2 mNN (Geoinformation, DGM 10). Informationen zu flächenhaften Auffüllungen liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ortsübliche Auffüllungen vorgenommen wurden.

Geologischer Untergrund und Baugrundinformation

Im Liegenden der geringmächtigen holozänen Auflage finden sich pleistozäne bindige Sedimente mit weitgestufter Kornverteilung, wie Sie für Ablagerungen der Saale-Kaltzeit typisch sind. Die unsortierten Grundmoränensedimente aus bindigen Tonen und Schluffen sowie nicht bindigen Sanden und Kiesen sind im Bremer Raum nur auf der Geest in Bremen Nord anzutreffen. Im Gebiet beträgt die Mächtigkeit des Geschiebelehms etwa 6 bis 16 m. Zum Liegenden schließen sich die fein- bis mittelsandigen Vorschüttsande der Saale-Kaltzeit an, die bis in 25 bis 30 m unter GOK reichen und den oberen Grundwasserleiter bilden. Die feinsandigen bis schluffigen Lauenburger Schichten sind hier nur gering mächtig und reichen bis in etwa 45 bis 55 m unter GOK. Einen weiteren Grundwasserleiter bilden die Schmelzwassersande der Saale-Kaltzeit, die hier bis in etwa 110 bis 120 m unter GOK reichen. Das obere Grundwasserstockwerk wird durch die tonig-schluffigen Ablagerungen des Tertiär im Liegenden begrenzt.

Der Baugrund weist eine mittlere Tragfähigkeit auf, neigt aber zur Bildung von Staunässe. Aufgrund des stark heterogen aufgebauten Untergrundes sollten im Vorfeld von Bebauungen Baugrunderkundungen vorgenommen werden und somit die erforderlichen Maßnahmen, wie mögliche Tiefgründung oder Bodenaushub abgeklärt werden.

Grundwasserstände

Das Grundwasser steht gespannt mit einem Grundwasserdruckspiegel von mittleren 3,5 mNN [max.: 5,51; min.: 3,4] an. Der Flurabstand liegt bei 22,7 m. Das Grundwasser fließt in südsüdwestliche Richtung mit einem mittleren Gefälle (0,05% bis 0,5%). Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten (100 x 100 m Rasterzelle zu den Flächeninformationen: 3477400, 5892800; Stichtagsmessungen, Herbst 2011).

Nach Auskunft des Geologischen Landesdienst für Bremen weist der Untergrund zwar einen ausreichenden Flurabstand auf, die Durchlässigkeit der Sedimente ist jedoch als gering einzustufen ($k_f < 10^{-6}$ m/s). Die Versickerungsfähigkeit des Bodens von Oberflächenwasser ist daher eingeschränkt.

Grundwasserchemie

Die Daten zur Grundwasserchemie weisen auf Grundwasser hin, dass nach DIN 4030-2 als „nicht betonangreifend“ einzustufen ist (XA0) ist (pH: 7,2; Sulfate: 100 mg/l; Magnesium: < 5 mg/l; Calcium: 90 mg/l; Ammonium: < 1 mg/l; freie, aggressive Kohlensäure keine Angaben möglich; Chloride: 30 mg/l; Gesamteisen: < 1 mg/l (Geochemische Kartierung Bremen, 1993).

D 4 Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet finden sich überwiegend einheimische Bäume. Entsprechend dem Vermeidungsgebot erfolgt nur ein geringer Eingriff in den Baumbestand. Die Mehrzahl der Bäume bleibt erhalten, die geplante Bebauung berücksichtigt zudem die Kronen- und Wurzelschutzbereiche der Bäume im Plangebiet.

Vier gemäß Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) unter Schutz stehende Bäume müssen für den Neubau der Tagesstätte im Plangebiet entfallen. Die zu fällenden Bäume sind im Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem roten Kreis gekennzeichnet.

Darüber hinaus enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen Hinweis, dass die Bestimmungen der Bremischen Baumschutzverordnung von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt bleiben und beim Planvollzug zu beachten sind.

Die geschützten Bäume werden im Park Richardson durch Neuanpflanzungen ersetzt. Diese werden als anzupflanzende Bäume zeichnerisch festgesetzt. Da nicht langfristig sichergestellt werden kann, dass eine bestimmte Baumart optimal für den Standort geeignet ist, wird die Pflanzung dieser Baumart nicht textlich festgesetzt, sondern im Durchführungsvertrag nur für die Erstpflanzung vereinbart. Für eine Ersatzpflanzung bei Abgängigkeit des Baumes kann auch ein anderer standortgerechter Baum gepflanzt werden.

D 5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Bevor die vier geschützten Bäume gefällt werden, wird eine Baumbestandsuntersuchung mit einer faunistischen Vor-Ort-Kontrolle mit Fokussierung auf mögliche Höhlen oder dauerhafte Lebensstätten von baumbewohnenden Fledermäusen und Brutvögeln vorgenommen.

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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

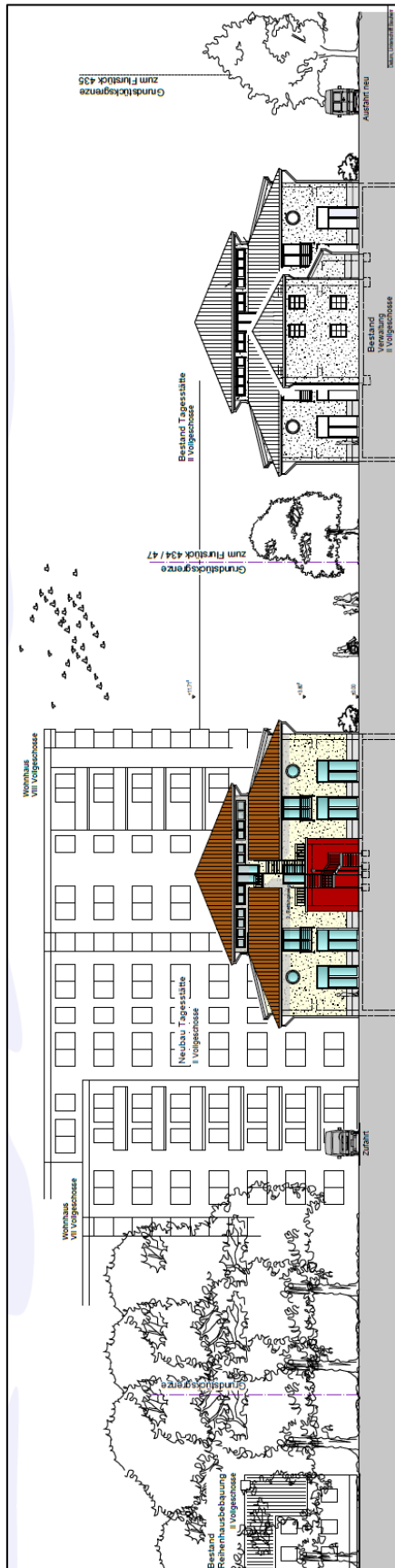
D 6 Schutzgut Mensch

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

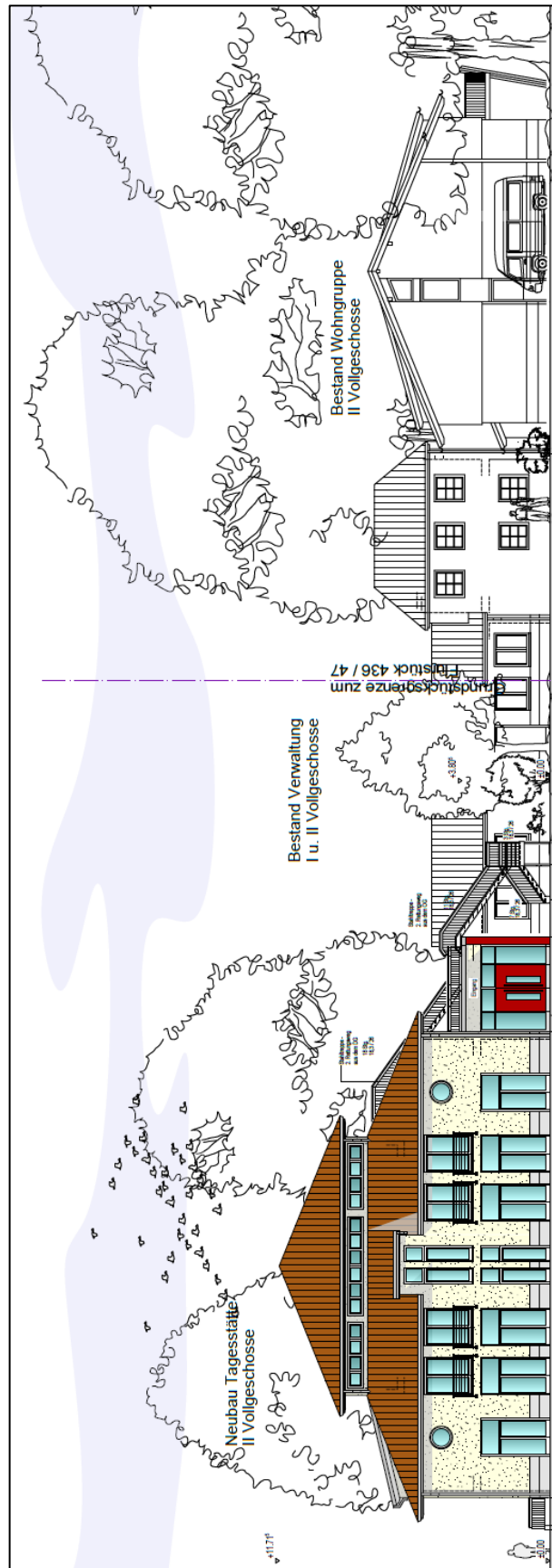
D 7 Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erweiterung des Angebots an Betreuungsplätzen in einer Tagesstätte für Menschen mit Beeinträchtigung im Stadtteil durch eine bauliche Weiterentwicklung auf dem bereits vorhandenen Standort treten Synergieeffekte der zwei Tagesstätten an einem Standort auf, die sich auch positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken durch z. B. gemeinsame Transporte, wie der Hol- und Bringverkehre. Unter Punkt 7 sind bereits die Maßnahmen für die Nutzung erneuerbaren Energien aufgeführt. Zudem sollen alle Lampen mit LED-Leuchtmitteln ausgestattet werden und die kontrollierte Raumentlüftung soll mittels Wärmerückgewinnung (Wirkungsgrad min 75%) ausgestattet werden.

Anlagen



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen

Anhang Baumliste


Vermessungsbüro Horst
Dipl.-Ing. Herbert Horst
Dipl.-Ing. Sebastian Horst

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Zugelassen für das Land Bremen

Walter-Flex-Straße 2

28755 Bremen

Telefon: 0421 623223

Telefax: 0421 621676

info@vb-horst.de

www.vb-horst.de

Baumliste
Richthofenstraße 70

Nr	Art	Stammumfang	Kronenradius	Bemerkung
1	Ahorn	1,19	5	
2	Hainbuche	1,31	5	
3	Hainbuche	1,28	4	
4	Buche	3,87	7	
5	Buche	3,85	7	
6	Buche	3,00	8	
7	Buche	2,60	–	geköpft, Nistbaum
8	Buche	3,75	11	
9	Buche	3,24	7	
10	Buche	3,26	7	
11	Buche	3,70	6	
12	Buche	3,79	5	
13	Säuleneiche	1,67	3	
14	Rotahorn	1,20	3	
15	Amerikanische Eiche	2,28	9	
16	Robinie	2,58	5	
17	Robinie	0,83 / 1,48	4	5-stämmig
18	Rotahorn	2,25	6	
19	Ahorn	2,43	5	
20	Ahorn	3,73	4	
21	Ahorn	2,71	7	
22	Ahorn	2,00	6	
23	Robinie	1,49	4	
24	Eiche	1,37	5	
25	Eiche	1,79	7	
26	Eiche	2,20	4	
27	Eiche	1,49	4	
28	Eiche	1,09	4	
29	Rotbuche	2,53	7	
30	Rotbuche	3,31	7	
31	Eiche	2,80	5	

32	Ahorn	1,16	4	
33	Buche	1,40	5	
35	Apfel	0,88	3	
36	Apfel	0,89	3	
37	Walnuss	0,37	2	
38	Hasel	Mehrstämmig	3	
39	Eiche	1,28	3	
40	Buche	0,77	3	
41	Buche	0,80	3	
42	Buche	0,83 / 0,92	4	2-stämmig
43	Eiche	0,33	2	
44	Eiche	0,98 / 0,93	4	2-stämmig
45	Rotahorn	1,95	6	
46	Buche	0,55	3	
47	Buche	0,96	4	
48	Eiche	1,04	3	
49	Eiche	1,10	3	
50	Eiche	1,14	3	
51	Eiche	1,08	4	
52	Eiche	1,50	5	
53	Eiche	0,62	2	
54	Eiche	1,74	5	
55	Eiche	1,77	6	
56	Blautanne	0,50	2	
57	Eiche	1,42	4	
58	Birke	1,50	3	

Bremen, den 20.09.2019



Vermessungsbüro Horst
 Dipl.-Ing. Herbert Horst
 Dipl.-Ing. Sebastian Horst
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Zugelassen für das Land Bremen

Walter-Flex-Straße 2
 28755 Bremen
 Telefon: 0421 623223
 Telefax: 0421 621676
 info@vb-horst.de
 www.vb-horst.de

Baumliste - Ergänzung

Richthofenstraße 70, Chaukenhügel 11/13

Nr	Art	Stammumfang	Kronenradius	Bemerkung
59	Ahorn	1,98	7,1	
60	Laubbaum	2,94	9,7	
61	Laubbaum	2,24	8,8	
62	Laubbaum	2,80	7,0	
63	Ahorn	1,12	3,2	
64	Eiche	1,18	5,2	
65	Eiche	1,67	7,1	
66	Buche	0,86	3,2	
67	Buche	0,88	2,2	
68	Eiche	1,53	6,0	
69	Eiche	1,22	3,8	
70	Eiche	1,44	7,3	
71	Buche	0,54	3,7	
72	Buche	0,59	3,8	
73	Buche	0,41	3,3	
74	Eiche	2,15	10,4	
75	Eiche	2,19	10,0	
76	Buche	0,84 ; 1,06	6,7	2-stämmig
77	Linde	-	-	Neuanpflanzung
78	Linde	-	-	Neuanpflanzung
79	Linde	-	-	Neuanpflanzung
80	Birke	1,20	6,6	
81	Buche	3,82	11,5	
82	Ahorn	2,37	10,5	
83	Ahorn	1,47	7,7	
84	Ahorn	2,08	10,8	
85	Ahorn	1,66	6,1	
86	Eiche	4,27	14,9	
87	Eiche	0,98	4,5	

Nr	Art	Stammumfang	Kronenradius	Bemerkung
88	Buche	-	-	Neuanpflanzung
89	Laubbaum	-	-	Neuanpflanzung
90	Buche	-	-	Neuanpflanzung
91	Buche	2,16	6,3	
92	Eiche	2,12	6,9	
93	Mammutbaum	1,22	3,5	
94	Eiche	0,72	4,4	
95	Tanne	0,52	0,9	
96	Tanne	0,52	2,6	
97	Tanne	0,59	1,7	
98	Tanne	0,78	3,1	
99	Tanne	0,65	1,8	
100	Tanne	0,59	2,0	
101	Tanne	0,48	1,7	
102	Eiche	1,58	6,6	
103	Tanne	0,81	1,6	
104	Tanne	0,68	1,5	
105	Tanne	0,48	2,2	
106	Tanne	0,91	2,3	
107	Tanne	0,86	1,7	
108	Tanne	0,50	1,6	
109	Tanne	0,71	1,4	
110	Tanne	0,81	1,9	
111	Eiche	0,81	4,6	
112	Tanne	1,03	2,3	
113	Tanne	0,55	1,3	
114	Tanne	0,41	1,5	
115	Tanne	0,73	1,0	
116	Tanne	0,53	1,4	
117	Tanne	0,60	1,8	
118	Tanne	0,48	1,6	
119	Eiche	0,90	3,7	



ohne Maßstab

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.

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.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 109 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für den Neubau einer Einrichtung für Menschen mit Beeinträchtigungen zwischen

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

(Bearbeitungsstand: 04.08.2021)

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 |
|--|-----------|

VERKEHRSFLÄCHEN

- | | |
|--|-------------------------------|
| | 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: Parkelement "offene Wiese (mit Teich)" |
| | Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen ("Parkelement 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 |
| | Umgrenzung von Flächen für: |
| | Stellplätze |
| | Nebenanlagen |

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

- | | |
|--|--|
| | Bestandsgebäude mit Hausnummer |
| | Abriss Bestandsgebäude, Entsiegelung Festplatz |
| | Vorschlag geschwungene Wegeführung im Park |
| | Teich / Regenrückhaltung |
| | Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung und unterschiedlicher Baufelder |

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- | | |
|--|---|
| | Denkmal "Villa Richardson" |
| | entfallender Baum (nach Baumschutzverordnung geschützt) |