

Der Senator für Umwelt, Bau und
Verkehr
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 23. Mai 2014

Tel.: 361-7893 (Herr Koch)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/297 (S)**

Neufassung

Deputationsvorlage für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) am 05.06.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) zum Vorhaben
„Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1“**

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße

- **Zum Fichtenhof 1 (Flurstücke 65, 66 und 74/3 der Flur VR 356)**

Bearbeitungsstand: 30.04.2014

(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

I Sachdarstellung

A Problem

Ein Investor, der Eigentümer des Grundstückes ist, hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Neubaus mit Service-Wohnungen und angegliederter Pflegeeinrichtung für ältere Bewohner sowie gewerblicher Flächen (Bäcker, öffentliches Restaurant) im Erdgeschoss.

Das vorhandene Planungsrecht lässt dieses Vorhaben nicht zu.

Da im Vorfeld der Entscheidung über die Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens zahlreiche Anregungen aus der Nachbarschaft vorgebracht wurden, ist bereits eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Diese Anregungen werden in dieses Bauleitplanverfahren einfließen.

B Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

B 1 Entwicklung und Zustand

Das Plangrundstück liegt im Ortsteil St. Magnus zwischen der Einmündung der Straße Zum Fichtenhof in die Hauptverkehrsstraße Unter den Linden und der Wohnstraße Am Lindenberg. Es hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges (mit ausgebautem Dachgeschoss) überwiegend leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigen Anbauten. Die Hauptgebäudeflucht liegt parallel zur Straße Am Fichtenhof mit vorgelagerten befestigten Stellplatzflächen. Der nordöstliche Grundstücksteil ist als Garten genutzt worden.

Nördlich grenzt die Siedlung Am Lindenberg mit charakteristischen Doppelhäusern an, die im Bebauungsplan 365 als Erhaltungsbereich festgesetzt sind. Östlich grenzt ein eingeschossiges Einfamilienhaus aus den 60er Jahren und westlich der Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses an.

Auf dem nordöstlichen Teil des Plangrundstücks befinden sich große Laubbäume, die teilweise der Neubebauung weichen sollen.

Eine ÖPNV-Haltestelle der Buslinien 90 und 91/92 (Tannenhof) befindet sich in ca. 250m Entfernung an der Straße Unter den Linden. Der S-Bahnhaltepunkt Bahnhof St. Magnus befindet sich in ca. 750m Entfernung.

B 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha und wird mit seiner zukünftigen Festsetzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geplante Nutzung ist mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes vereinbar.

Für das Plangrundstück gilt der Bebauungsplan 365 (öffentlich bekannt gemacht am 01.12.1998), der hier Allgemeines Wohngebiet mit einer Bauzone für eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise (GRZ 0,4) festsetzt.

Es grenzt im Norden an den Erhaltungsbereich (gemäß § 172 BauGB) der Siedlung „Am Lindenberg“. Diese Siedlung ist durch eine einheitliche Bebauung mit Doppelhäusern aus den 30er Jahren geprägt. Um zu erreichen, dass sich die Bebauung der außerhalb dieses Erhaltungsbereiches liegenden Grundstücke an die des Erhaltungsbereiches weitgehend anpasst, ist hier eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen von 12 m über vorhandenem Straßenniveau festgesetzt worden.

Die bestehende Bebauung ist mit einer Baugrenze umfahren und damit abgesichert worden. Aufgrund einer textlichen Festsetzung ist vorgeschrieben, dass in einer Tiefe von 50m zur Straße Unter den Linden bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkung gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 Baugesetzbuch zu treffen sind, so dass in überwiegend dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräumen folgende Mittelungspegel nicht überschritten werden: tagsüber 35 dB(A), nachts 30 dB(A) bei Belüftung. Das geplante Vorhaben ist mit diesen Festsetzungen nicht vereinbar, und auch nicht im Wege der Befreiung oder Ausnahme genehmigungsfähig.

B 3 Planungsziele

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Plangrundstück ein formal dreigeschossiges Mehrfamilienhaus zu errichten, zwei langgestreckte Gebäudeteile auf der westlichen und östlichen Seite sowie ein Verbindungsbau dazwischen. Im Erdgeschoss sollen eine Bäckerei und ein Restaurant eingerichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Plangrundstück nachgewiesen werden.

Für dieses Grundstück hat er mit Schreiben vom 20. August 2013 beim Bauamt Bremen-Nord einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Mit der Planaufstellung werden dabei im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Einzelhandels- und Restaurantfläche
- Konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für Bewohner, Angestellte und Besucher
- Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes
- Berücksichtigung der Lärmbelastung der Straße Unter den Linden
- Berücksichtigung der Nachbarbebauung, insbesondere der als Erhaltungsbereich festgesetzten Siedlung Am Lindenberg.

Da das Plangrundstück unmittelbar an den Erhaltungsbereich angrenzt, soll die Festsetzung zur maximalen Höhe für bauliche Anlagen außerhalb des Erhaltungsbereiches aus dem Bebauungsplan 365 übernommen und das Landesamt für Denkmalpflege als Fachbehörde hinsichtlich einer mit dem Kontext verträglichen Neubaugestaltung beteiligt werden.

B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Errichtung der Seniorenwohnanlage mit Einzelhandels- und Restaurantfläche auf dem Plangrundstück ist angesichts ihrer Nähe zur bestehenden Infrastruktur (Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen in St. Magnus) und aufgrund ihrer guten verkehrlichen Anbindung (PKW und ÖPNV) städtebaulich sinnvoll. Mit Realisierung des geplanten Vorhabens kann der bestehende Teilleerstand und ein drohender Verfall eines Grundstückes in innerörtlicher Lage, in einer für den Stadtteil sinnvollen Weise, verhindert werden.

Das Vorhaben stellt insofern im Sinne der bremischen Stadtentwicklungspolitik ein Projekt der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung dar.

Die angestrebte Nutzung als betreiberabhängige Wohnanlage für selbstständige und pflegebedürftige Menschen entspricht in ihrem Umfang und nach der Lage dem öffentlichen Interesse einer dezentralen Ausstattung des Siedlungsgebiets mit Einrichtungen dieser Art und unterstützt damit die öffentlicherseits angestrebte Möglichkeit des Älterwerdens durch alle Pflegestufen im Quartier.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens bedarf es einer abwägungsfehlerfreien Würdigung aller öffentlichen und privaten Interessen und Belange, um über eine planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens entscheiden zu können.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint die angestrebte Bebauung / Nutzung nach ihrer bereits heute zulässigen Art (allgemeine Zulässigkeit von Alten- und Pflegeeinrichtungen im Allg. Wohngebiet), hinsichtlich der zu erwartenden, voraussichtlich gutachterlich zu bewertenden und ggf. baulich zu würdigenden Immissionen und angesichts der Einhaltung notwendiger Abstandsflächen unter Würdigung materieller Nachbarrechte im Grundsatz spannungsfrei planungsrechtlich entwickelbar.

Die zur Umsetzung des Vorhabens notwendige, gesicherte Entmietung des Bestands hat die Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümerin im Falle der Verfahrenseinleitung vor Betreiben weiterer Planungsschritte verbindlich nachzuweisen.

B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

C Absehen von der förmlichen Umweltprüfung

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt.

D Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

D 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin hat in ihrem Antrag die im Durchführungsvertrag zu regelnde Kostenübernahme für die Bauleitplanung erklärt.

D 2 Gender-Prüfung, energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der genannten Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

E Abstimmung

Der Beirat Burglesum ist von der Planung und der beabsichtigten Einleitung des Planverfahrens in seiner öffentlichen Sitzung am 03.09.2013 unterrichtet worden.

Am 25.09.2013 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt, zu der das Ortsamt Burglesum eingeladen hatte. Es gab zahlreiche Einwendungen gegen das vorgestellte Projekt, insbesondere von den Anwohnern der Siedlung Am Lindenberg (vgl. Anlage1). Diese wurden dem Investor verwaltungsseitig umgehend zur Kenntnis gegeben.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 31.10.2013 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes daraufhin ausgesetzt.

Der Neubauentwurf ist daraufhin überarbeitet und am 03.03.2014 in einer Sitzung des Sprecherausschusses Burglesum mit Vertretern der Baudeputation vorgestellt worden (s. Anlage 2). Es wurde ein Gespräch zwischen Investor, Anwohnern und dem Bauamt Bremen-Nord gefordert sowie eine Erläuterung zu den Auswirkungen der Erhaltungssatzung. Letztere sind in dieser Vorlage ergänzt worden (Punkt B2, B3).

Das Gespräch mit den Anwohnern der Siedlung Am Lindenberg fand am 02.04.2014 im Bauamt Bremen-Nord statt. Dabei wurde der überarbeitete Entwurf, Stand 03.03.2014, erläutert.

Die Anwohner sehen die Änderungen des Entwurfes als nicht ausreichend an. Das zugehörige Protokoll und mehrere im Nachgang eingereichte Stellungnahmen werden seitens der Verwaltung als Abwägungsmaterial im Rahmen des angestrebten Bauleitplanverfahrens zur Vorlage gebracht, sind den Deputierten auf Wunsch aber auch im Vorfeld zugänglich.

Aus Sicht des Bauamtes Bremen-Nord kann auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes, der auch aus fachlicher Sicht noch in diversen Punkten überarbeitungs- und abstimmungsbedürftig ist, das Bauleitplanverfahren begonnen werden. Die vorgebrachten Einwendungen sind dann im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu bewerten und können ggf. auch zu weiteren Änderungen des Entwurfes führen.

Dem Ortsamt Burglesum wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 30.04.2014) bezeichnete Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße Zum Fichtenhof 1 (Flurstücke 65, 66 und 74/3 der Flur VR 356) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 - mit Vorhabenplan 59). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 59 (mit Vorhabenplan 59) für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 30.04.2014) bezeichnete Gebiet in Bremen-Burglesum an der Straße Zum Fichtenhof 1 (Flurstücke 65, 66 und 74/3 der Flur VR 356) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlagen:

- 1) Protokoll d. frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 25.09.2013
- 2) Überarbeiteter Projektvorentwurf, Stand 03.03.2014
- 3) Übersichtsplan, Bearbeitungsstand: 30.04.2014

Einwohnerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB am 25.09.2013

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 59 (mit Vorhabenplan 59) zum Vorhaben „Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1“

Es ist beabsichtigt

für ein Grundstück in Bremen-Burglesum
- Zum Fichtenhof 1 (VR 356 Flurstücke 65, 66)

einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Begrüßung:

Anwesende
Ortsamt Burglesum:
Frau Sabine Hell-Nogai, stellvertretende
Ortsamtsleiterin
Thomas Backhaus, Protokoll
Eduard Kerkesner, Auszubildender

Bauamt Bremen-Nord:
Herr Klaus Koch, Referat Stadtplanung
Bauamt Bremen-Nord

Herr Lars Lemke von BPW baumgart +
partner als vom Investor beauftragter
freier Stadtplaner

Herr Philipp Romeiser Architekt des
Vorhabenträgers

Herr Gehle, zukünftiger Betreiber der
Seniorenwohnanlage

Herr Plötner, Eigentümer, Vorhabenträger
Vertreter der Presse

Die Vorsitzende eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die Anwesenden.

Zu der Versammlung wurde unter Amtliche Bekanntmachungen in der Presse am 18.09.2013 eingeladen.

Frau Hell-Nogai erläutert den Zweck der heutigen Zusammenkunft: Die Bürgerinnen und Bürger sollen über das Planvorhaben informiert werden und der Verwaltung ermöglichen, die Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger kennenzulernen.

Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch statt. Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Zum Ablauf schlägt die Vorsitzende vor, dass zunächst das Vorhaben inhaltlich vorgestellt wird und die Verfahrensschritte erläutert werden und abschließend die Anregungen bzw. Einwendungen Bürgerinnen und Bürger entgegengenommen werden.

Den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wird ein Infoblatt überreicht (s. Anlage1).

Herr Koch vom Bauamt Bremen-Nord stellt die allgemeinen Ziele dar und gibt einen groben Überblick über das Verfahren.

Herr Lemke von BPW baumgart + partner als vom Investor beauftragter freier Stadtplaner stellt mittels Power-Point-Präsentation ins Detail gehende Informationen zum Planverfahren vor (Anlage 2).

Herr Romeiser, Architekt des Vorhabenträgers und **Herr Gehle**, zukünftiger Betreiber der Seniorenwohnanlage präsentierten das Bauvorhaben und dessen Nutzung (Anlage 3).

Folgende Anregungen/ Einwendungen werden gegeben:

Herr Seemann und Frau Beth, Am Lindenberg 10
schildern Ihre Bedenken zur geplanten Bebauung (s. Anlage 4)

Susanne Wagner, Am Lindenberg 20

Frau Wagner stellt zunächst fest, dass das alte Baufenster 560m², das neue Fenster jedoch 870m² beträgt. Die Flächen für die Nebenanlagen stellen sich versiegelt dar, wieviel von der Gesamtfläche wird versiegelt?

Lt. **Herrn Romeiser** ist der Außenanlagenplan noch nicht fertig gestellt. Die Flächenversiegelung im Vorderbereich soll jedoch aufgebrochen werden.

Frau Wagner fragt nach der Grundflächenzahl für das Projekt. Diese beträgt 0,4. Momentan bleibt man mit Stellplätzen unter 0,6. Sie möchte wissen, was passiert, wenn die GFZ überschritten wird. Bleibt es dann bei einem allgemeinen Wohngebiet oder wird dann ein Mischgebiet ausgewiesen? Lt. **Herrn Koch** ist man bestrebt, die 0,6 GFZ einzuhalten. **Herr Lemke** weist darauf hin, dass gemäß § 17 Baugesetzbuch der Wert aus besonderen städtebaulichen Gründen überschreitbar ist.

Frau Wagner fragt nach der Geschosshöhe: Lt. **Herrn Koch** wird es keine Geschossbeschränkung geben, sondern eine Höhenbegrenzung (Trauf- und Firsthöhenbegrenzung). **Frau Wagner** sieht die städtebauliche Vertretbarkeit zur Seite "Zum Fichtenhof" als gegeben an, jedoch nicht zur Straße "Am Lindenberg". Der Baukörper sei ca.

30m breit. Das Gebäudemittelteil ist wie die Seitenteile wahrnehmbar. Die Doppelhäuser betragen ca. 14m; in Bezug dazu fällt der Baukörper in seiner Größe massiv heraus. Die Flucht zu den Nachbargebäuden erscheint nicht eingehalten. Die Ziegel sind nicht gut gewählt, in der Nähe gibt es nur Putzbauten. Hier wäre eine Anpassung wünschenswert. Sie wünscht sich außerdem weitere alternative Varianten zur Bebauung.

Olaf Mosel, Am Lindenberg 18a

Herr Mosel teilt mit, dass nicht alle Anwohner gegen das Vorhaben sind. Bezug nehmend auf die Historie stellt er fest, dass der Bereich eben nicht zum Erhaltungsbereich gehört. Das Grundstück richtet sich "Zum Fichtenhof" aus.

Robert Schweser, Am Lindenberg 24

Das Grundstück ist zur Zeit sehr eingegrünt. Was bedeutet es für die Planungssicherheit des privaten Immobilieneigentümers, wenn man in ein bestehendes Gebiet zieht und dann eine komplette Änderung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Rahmen des Gebietes sprengt? Die Größe des Baukörpers ist sehr massiv. Zur Westseite ist er 4,50m von der Grundstücksgrenze entfernt und 32,50m lang. Dies entspricht in keinsten Weise der ursprünglichen Ansicht. Wo ist die Gerechtigkeit, wenn ein Investor mit geschäftlichen Hintergründen besser behandelt wird als ein privater Investor, der ein Einfamilienhaus kauft?

Kirsten Udtke-Drost, Am Lindenberg 17

Wird es gewährleistet, dass der Lieferverkehr von "Zum Fichtenhof" erfolgt? Lt. **Herrn Romeiser** besteht keine Notwendigkeit für eine Anlieferung über "Am Lindenberg". Die Bewohner der Pflegewohnungen versorgen sich selbst, da ist kein Anlieferverkehr zu erwarten. Die Bewohner der Pflegewohnungsgemeinschaft verursachen auch kaum Anlieferverkehr, evtl. ein Apothekenwagen, aber kein Wäschedienst etc. **Frau Udtke-Drost** fragt nach der Müllabfuhr und wo die Gefäße stehen werden. **Herr Romeiser** versichert, dass diese an einer zentralen Stelle gelagert werden, evtl. in einer Einhausung oder gegebenenfalls versenkt. Auch Krankentransporte sind nicht über "Am Lindenberg" zu erwarten. Der Weg über "Zum Fichtenhof" ist viel kürzer.

Eine Bürgerin, Im Waldwinkel

Wo parken die noch mobilen Bewohner und Restaurantbesucher ihre PKWs?

Jörn Heitmann, Am Lindenberg 18

Geht davon aus, dass lt. Stellplatzverordnung ca. 24 Stellplätze errichtet werden müssten. Geplant sind jedoch nur 16 Plätze?

Herr Romeiser erklärt, dass die Zahl von 16 Stellplätzen einvernehmlich mit dem Bauamt Bremen-Nord errechnet wurde. **Herr Koch**: Die Anzahl der Stellplätze wird vom Bauamt überprüft. Da es in Lesum keine größeren Freiflächen am Stadtrand gibt, die bebaut werden könnten, besteht die Anforderlichkeit, auf Projekte der Innenverdichtung auszuweichen. Grundsätzlich hat die Gemeinde das Recht das Planungsrecht zu ändern. Im Rahmen des hierzu erforderlichen Bauleitplanverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Katharina Egeling, Am Lindenberg 19

Sie ist nicht gegen die Bebauung des Grundstücks, die Ansicht zur Straße "Zum Fichtenhof" ist akzeptabel, die Seite zum "Am Lindenberg" jedoch problematisch. Sie bittet die Planer bei der Größe des Baukörpers "abzuspecken".

Ute Goerendt, Am Lindenberg 6

Gilt auch bei diesem Bauvorhaben die sogenannte 25%-Klausel für sozial schwächere BürgerInnen?

Herr Koch bejaht die Frage, diese gilt für Neubauvorhaben. Ob sie hier zutrifft, ist noch zu prüfen. **Frau Goerendt** fragt nach einer Kontaktadresse des Investors, diese wäre nie bekannt gegeben worden. Sie möchte auch wissen, wo der Zugang zum Restaurant sein wird und ob dieses für die Bewohner gedacht ist. **Herr Romeiser** teilt hierzu mit, dass es

einen Eingang im vorderen Bereich geben wird und sich um ein öffentliches Restaurant handeln wird.

Herr Friese, Eibenstraße

Seiner Meinung nach sollte sich der Schwerpunkt des Baukörpers mehr zur Straße "Zum Fichtenhof" ausrichten, er ist zu dicht an der Straße "Am Lindenberg" geplant. Der Schattenwurf sollte überprüft werden, ist das schon erfolgt?

Herr Romeiser: Der Schattenwurf wurde noch nicht geprüft.

Herr Plötner: Der Baukörper sollte an der geplanten Stelle belassen werden, weil dann die Stellplätze im vorderen Bereich angeordnet werden können und nicht "Am Lindenberg". Die jetzige "H"-Struktur ist zugunsten "Am Lindenberg" geplant, um das Gebäude nicht so massiv wirken zu lassen.

Steffen Wagner, Am Lindenberg 20

Das Gebiet "Am Lindenberg" ist ein Erhaltungsgebiet, welches durch das geplante Vorhaben entwertet wird.

Herr Koch stellt fest, dass es sich bei dem zu bebauenden Grundstück nicht um einen Teil der Erhaltungssatzung handelt. Die Stadt Bremen hat das Ziel die Einwohnerzahl zu erhöhen. Das Neubauvorhaben entspricht diesem Ziel und der Baukörper ist grundsätzlich auch verträglich für das Gebiet "Am Lindenberg".

Karl-Heinz Hübner, Am Lindenberg 14

Das massive Gebäude passt nicht in die nähere Umgebung. Er hat nichts gegen eine Veränderung auf dem Grundstück, jedoch passt die jetzige Planung nicht zur Straße "Am Lindenberg". Ist der Bau einer Tiefgarage schon in Betracht gezogen worden? Das wäre doch eine Entlastung für Bewohner und Personal. Wird der Durchgang vom Lindenberg zur Hauptstraße auch weiter bestehen bleiben?

Herr Romeiser: Der Bau einer Tiefgarage ist nicht sinnvoll. Es fehlt auch an einer Zufahrtsmöglichkeit. Das Problem der Stellplätze ist laut Erfahrung von Herrn Gehle keines. Die meisten Bewohner würden ohnehin kein Auto mehr fahren. Der bisher vorhandene Durchgangsweg, ist nicht öffentlich. Die Wiederherstellung wurde mit dem Bauamt diskutiert, wenn dies der Fall sein sollte, wird er jedoch rechts anstatt wie jetzt, links verlaufen, weil rechts die Terrassen und der Garten der Bewohner angelegt wird.

Susanne Wagner, Am Lindenberg 20

Was ist mit dem Baumschutz bzw. den geschützten Bäumen auf dem Grundstück? Sie schlägt vor, den geplanten Baum auf dem "Marktplatz" schon größer anzupflanzen, um eine entsprechende Optik von Anfang an zu erreichen.

Herr Romeiser: Die Bestimmungen und Auflagen des Baumschutzes werden mit dem zuständigen Fachbereich beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt.

Corinna Hagedorn, Lesumer Heerstraße

Wie wird die Führung der Fußgänger zukünftig aussehen? Wird es verkehrsberuhigte Inseln geben?

Herr Koch: Der Fußweg bleibt erhalten, das Amt für Straßen und Verkehr wird beteiligt und Auflagen und Rahmenbedingungen festlegen. Am Fichtenhof gibt es einen Geländestreifen von 2-3m, der zurzeit privat von den Anliegern genutzt wird, dieser gehört jedoch der Stadt. Die Sicherheit der Fußgänger wird gewährleistet, es sind keine gefährlichen Situationen zu erwarten.

Eine Bürgerin

Ist die Heizung im Gebäude integriert? Was ist mit der Abluft des Restaurantbetriebes, wie ist die Klimaanlage ausgerichtet? Sind von den pflegebedürftigen Bewohnern

Geruchsbelästigungen zu erwarten? Ist diese Frage wirklich gestellt worden oder bezog sie sich nur auf das Restaurant?

Herr Romeiser bittet um Verständnis, dass noch keine technische Gebäudeplanung vorliegt, selbstverständlich wird es eine zentrale Heizungsanlage geben. Zur Lüftungsanlage, zum Gastronomiebetrieb kann er noch keine Auskunft geben. Selbstverständlich ist alles im Gebäude untergebracht.

Herr Friese, Eibenstraße

Er schlägt vor, den Gebäudeschwerpunkt nochmals zu überdenken, evtl. eine "Y" - Form, dadurch würde es eine erheblich kleinere rückwärtige Front geben.

Corinna Hagedorn, Lesumer Heerstraße

Ist eine Grundwasserabsenkung geplant?

Herr Plötner: Dies ist noch nicht technisch geklärt, aber eher unwahrscheinlich.

Zum Abschluss der Versammlung werden die Bürger aufgefordert weitere Anregungen in den nächsten vier Wochen beim Ortsamt oder Bauamt schriftlich vorzubringen.

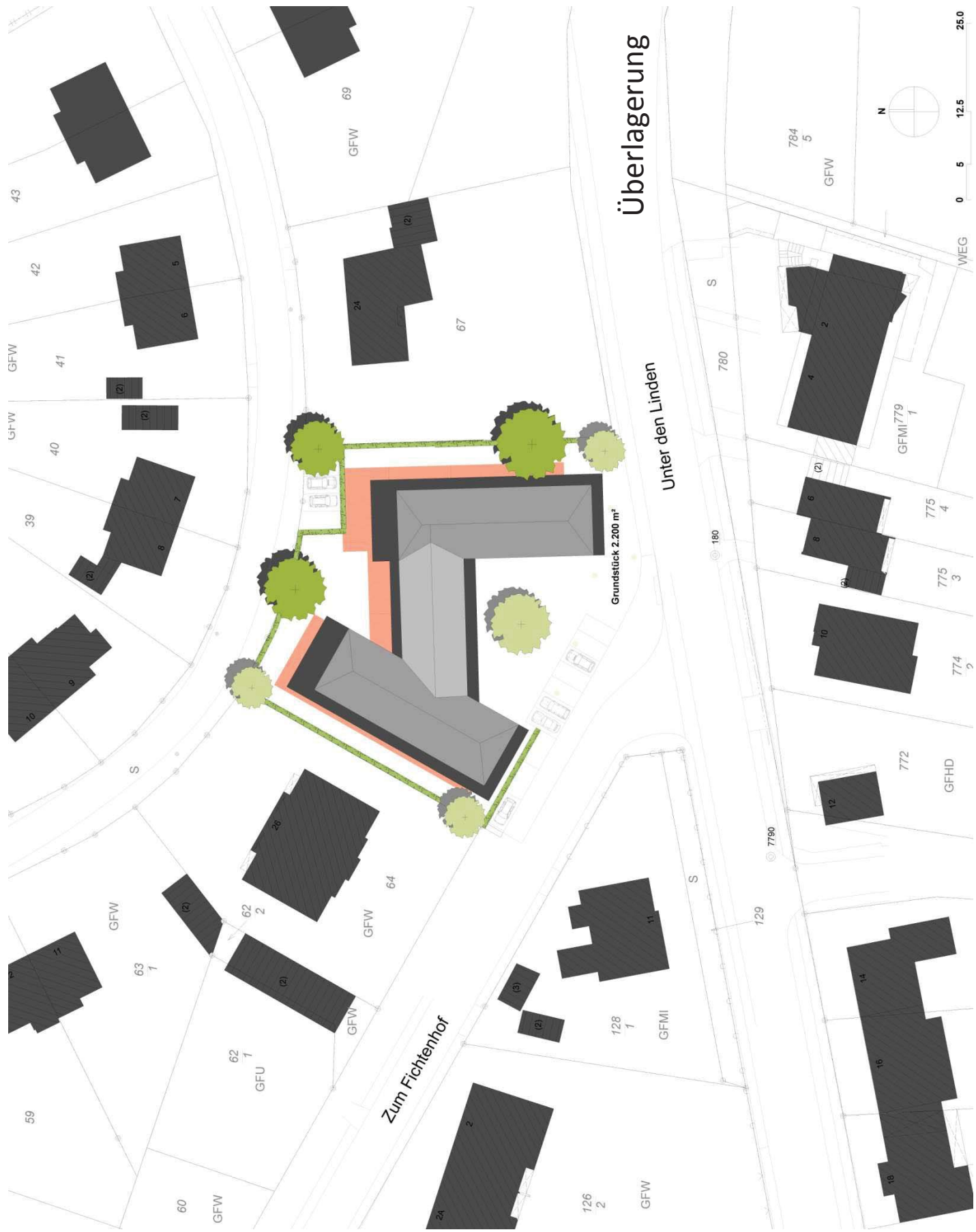
Die Vorsitzende bedankt sich bei den Bürgern und schließt die Sitzung um 21:00 Uhr.

Anlagen

Bürgerinformation (Anlage 1)

Präsentationen von Herrn Lemke und Herrn Romeiser (Anlagen 2 und 3)

Einwände Herr Seemann und Frau Beth, Am Lindenberg 10 (Anlage 4)



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59

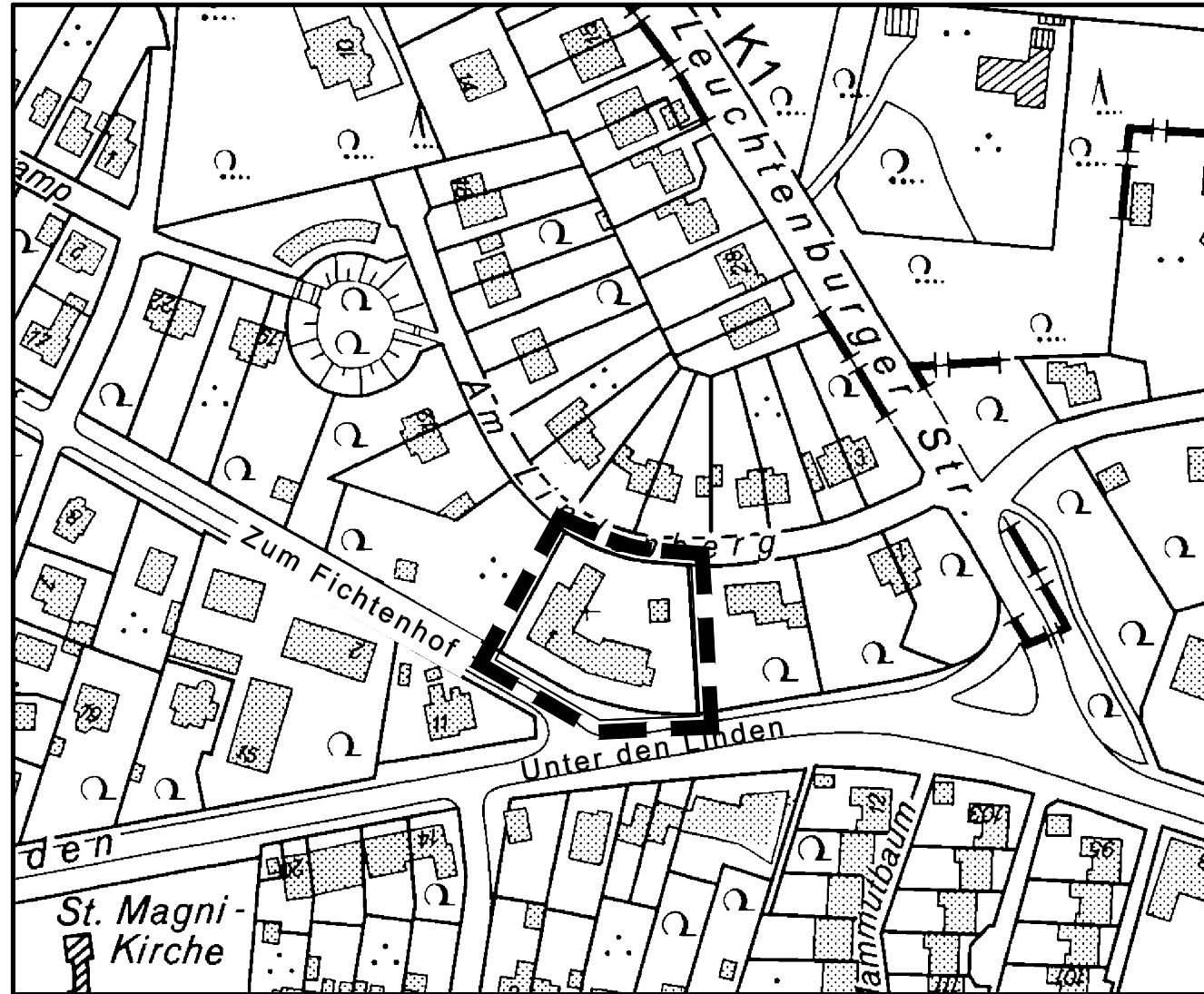
mit Vorhabenplan 59

zum Vorhaben "Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1"

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum
an der Straße

- Zum Fichtenhof 1
(Flurstücke 65 und 66 der Flur VR 356)

(Bearbeitungsstand : 30.04.2014)



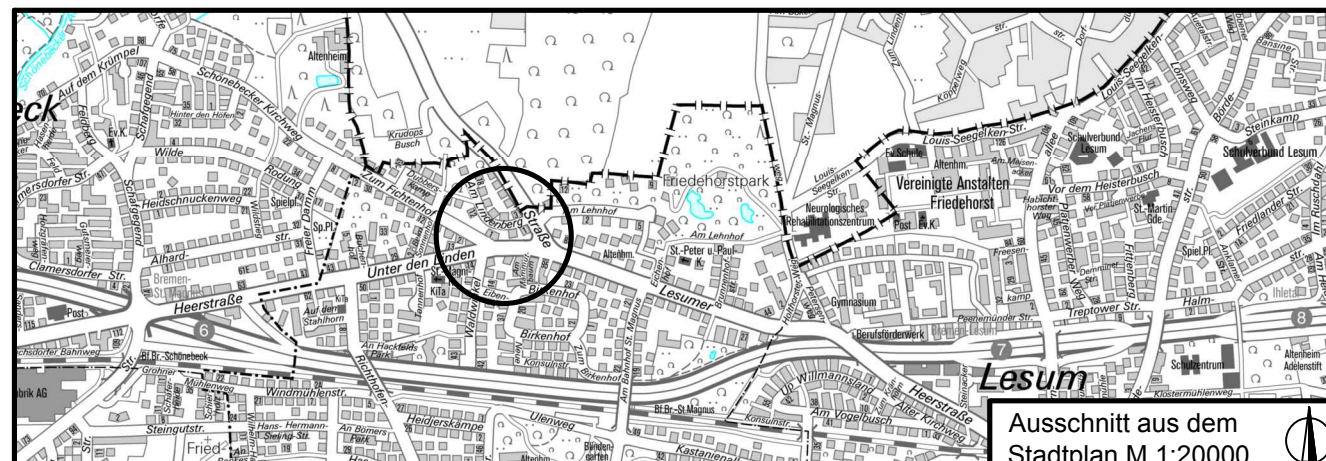
Übersichtsplan

Originalmaßstab 1:2000

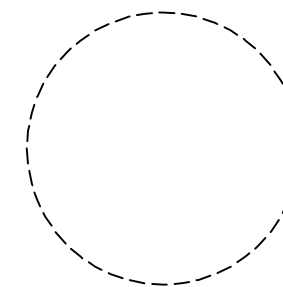


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes ca. 0,23 ha



Ausschnitt aus dem
Stadtplan M.1:20000



Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den.....

Amtsleiter

.....

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie bei ihrem Planaufstellungsbeschluss
vom vorgelegen.

Bremen, den

.....
Vorsitzende/r

.....
Sprecher/in

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER
vom

Bearbeitet : Koch
Gezeichnet: Haake 30.04.2014
Verfahren : Böger

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 59**
Übersichtsplan