

### **Niederschrift**

über die 29. öffentliche Sitzung des Beirates Obervieland  
am Dienstag, den 26.02.2018 um 19.30 Uhr  
im Bürgerhaus Gemeinschaftszentrum Obervieland (BGO),  
Alfred-Faust-Str. 4, 28279 Bremen

#### **Anwesende:**

- Beiratsmitglieder: Frau Becker, Herr Fabian, Frau Graue-Loeber, Frau Kovač, Frau Klaassen, Herr Markus, Herr Peters, Frau Rabeler, Herr Sachs, Herr Schmidt, Herr Stehmeier, Frau Winter
- Fehlend: Herr Amponsah(e), Frau Dahnken(e), Herr Sauer(e), Herr Wilkens(e)
- Gäste/Referent innen: Herr König, Herr Schilling (beide Senator für Umwelt, Bau und Verkehr/SUBV), Herr Botzenhardt, Frau Gross, Herr Riering, (alle BREBAU), Herr Schierloh (Projektgesellschaft Gartenstadt Werdersee)
- Interessierte Bürger innen
- Sitzungsleitung: Herr Radolla, Ortsamt Obervieland
- Protokoll: Herr Dorer, Ortsamt Obervieland

Herr Radolla begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 19:30 Uhr.

#### **TOP 1: Genehmigung der Tagesordnung**

##### **Beschluss: Die Tagesordnung wird wie vorgelegt genehmigt. (Einstimmige Zustimmung)**

Anschließend verabschiedet sich Herr Peek (Leiter Polizeirevier Kattenturm) anlässlich seiner am 31.03.2018 anstehenden Pensionierung vom Beirat und der anwesenden Öffentlichkeit. Herr Markus und Herr Radolla bedanken sich für die stets gute Zusammenarbeit.

#### **TOP 2: Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

Keine Wortmeldung.

#### **TOP 3: Geplante Geschossbauten der BREBAU an der Hans-Hackmack-Straße/Kurt-Georg-Kiesinger-Allee (Stellungnahme des Beirates zum Bauvorhaben)**

##### **dazu: Vertreter\_innen des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr/SUBV und der BREBAU**

Herr König stellt dem Beirat das aus 7 Geschosswohnungsbauten (eines der Häuser wird als Doppelhaus errichtet) mit insgesamt 138 Wohnungen (und weiteren 21 Einfamilienhäusern) bestehende Projekt noch einmal kurz vor. Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgte seitens der Stadt eine Direktvergabe an die BREBAU. 25 % der Wohnungen werden für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Für vier der insgesamt 7 Häuser (darunter das Doppelhaus) sei zudem abweichend vom geltenden Bebauungsplan die Dispensierung eines zusätzlichen Stockwerkes vorgesehen.

Anschließend erläutert Frau Gross anhand einer Bildschirmpräsentation (Anlage 1) die Details des Bauvorhabens.

In der folgenden Diskussion werden aus dem Beirat Zweifel geäußert, ob in diesem Fall eine Direktvergabe der Flächen an die BREBAU hätte erfolgen dürfen. Darüber hinaus wird gefragt, ob die für das Vorhaben erforderlichen Dispense (insbesondere die Höhenabweichungen) bereits im Vorwege fest zugesagt wurden.

Herr König erklärt, die Direktvergabe sei eine politische Entscheidung gewesen, deren Hintergründe er nicht kenne. Mögliche Dispense für Bauvorhaben würden grundsätzlich mit der jeweiligen Bauges-

nehmung erteilt. Dies gelte auch für das vorliegende Verfahren. In den hierzu erfolgten Vorgesprächen mit der BREBAU sei die notwendige Dispensierung lediglich in Aussicht gestellt worden.

Darüber hinaus werden die aus Sicht des Beirates unzureichende Beteiligung des Gremiums seitens der Stadtplanung und die im Zuge des Bauvorhabens vorgesehene Ablösung von 61 Stellplätzen und 540 qm Spielfläche sowie die geplanten Ausgleichspflanzungen im Mittelstreifen der Hans-Hackmack-Straße (schaffen ggf. weiteres Gefährdungspotenzial für Kinder und Schulkinder aufgrund schlechterer Sichtverhältnisse) kritisiert.

Herr König verweist darauf, dass die BREBAU das Vorhaben bereits im August des vergangenen Jahres im Beirat vorgestellt habe. Seitens der Stadtplanung sei der sich daraus ergebende weitere Klärungsbedarf des Beirates aber offenbar falsch eingeschätzt worden. Diese Erfahrung gelte es nun im positiven Sinne auf künftige Verfahren zu übertragen.

Herr Botzenhardt führt im Weiteren aus, dass die vorgesehene Ablösung von Stellplätzen und Kinderspielfläche stark mit dem künftigen Wohnungszuschnitt und der daraus resultierenden Mieterklientel korrespondiere. Danach sei nicht zu erwarten, dass jede Mietpartei ein eigenes Fahrzeug besitzen oder mit Kind oder Kindern einziehen wird. Die geplante Herstellung an Stellplätzen und Kinderspielfläche werde vor diesem Hintergrund als ausreichend erachtet.

Herr Schilling ergänzt, die vorgesehenen Ausgleichspflanzungen seien auf seinen Vorschlag zurückzuführen. Er habe dies angesichts der aufgegebenen Straßenbahnpläne für eine mögliche Aufwertung in diesem Bereich gehalten.

Stadtplanung und BREBAU bieten allerdings übereinstimmend an, dass der Beirat auch abweichend noch eigene Vorschläge für die Ausgleichspflanzungen unterbreiten könne.

Nach Ansicht des Beirates werden bei privaten Bauvorhaben in vergleichbaren Situationen häufig deutlich strengere Maßstäbe angesetzt als bei städtebaulich bedeutsameren Vorhaben mit entsprechend hohem Wohnraumvolumen.

Herr König verweist hier auf zumeist unterschiedliche Voraussetzungen. Während sich größere Vorhaben in der Regel im Rahmen bereits bestehender Bebauungspläne bewegten, würden private Vorhaben nicht selten nach § 34 BauGB (Prüfung, ob städtebaulich vertretbar und Würdigung nachbarschaftlicher Interessen) beurteilt, da kein Bebauungsplan für den jeweiligen Bereich zugrunde liegt.

Weiterhin wird die Frage gestellt, ob die soziale Infrastruktur des umliegenden Ortsteils (insbesondere Kitas und Schulen) bereits grundsätzlich bei der Planung größerer Neubauvorhaben berücksichtigt wird.

Herr König bejaht dies. Generell würden größere Neubauvorhaben bereits vorab in den Planungen der Kindertagesbetreuung und der Schulen berücksichtigt.

Im Anschluss an die Diskussion verliest Herr Peters einen Antrag aller Fraktionen und der Beirat fasst folgenden

**Beschluss:**

**Der Beirat Obervieland lehnt die vorgelegten Planungen für die vorgesehenen Geschossbauten im Bereich Hans-Hackmack-Straße/Kurt-Georg-Kiesinger-Allee ab.**

**Begründung:**

**Die vorgesehenen Planungen für 7 Geschossbauten mit insgesamt 138 WE sind aus Sicht des Beirates so wesentlich in ihren Auswirkungen auf die verkehrliche und soziale Infrastruktur des Betrachtungsbereichs und des ihn umgebenden Ortsteils, dass einfache Dispensierungen für Abweichungen von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 1995C über Ermessensausübungen der Stadtplanung hier nicht ausreichen können.**

**Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der Verhältnismäßigkeit in Bezug auf private Bauvorhaben, bei denen nach Ansicht des Beirates in vergleichbaren Situationen häufig deutlich strengere Maßstäbe angesetzt werden als bei städtebaulich bedeutsameren Vorhaben mit entsprechend hohem Wohnraumvolumen.**

Vielmehr wäre eine Überarbeitung des geltenden Bebauungsplans anzustreben, die alle notwendigen Gesichtspunkte einer veränderten Planung berücksichtigt und den Beirat (und somit den Stadtteil) im Gegensatz zum vorliegenden Verfahren in angemessener Weise an diesen Entwicklungen beteiligt.

Folgende Aspekte unterstreichen nach Auffassung des Beirates die Notwendigkeit eine entsprechende Vorgehensweise:

- Die vorgesehene Höhe der geplanten Gebäude 1, 4, 5, 6.1 und 6.2 (für die Häuser 1, 4, 6.1 und 6.2 sind abweichend von den Bestimmungen des geltenden Bebauungsplans jeweils vier statt drei und beim Haus 5 drei statt zwei Geschosse vorgesehen)
- Für das Haus 5 wird darüber hinaus eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Bauweise „Hausgruppen“ zu „Errichten eines Geschosswohnungsbaus“ angestrebt
- Ablösung von insgesamt 61 Stellplätzen und 540 qm Kinderspielfläche

Der im Jahr 1999 aufgestellte Bebauungsplan 1995C hatte das Ziel einer angemessenen Bevölkerungsdichte im Hinblick auf die den Bereich umgebende Infrastruktur (u.a. Straßen, ÖPNV, Schule, Kitas). Inzwischen sind rund 20 Jahre seit Aufstellung vergangen, in denen sich diese Infrastruktur unabhängig vom Bebauungsplan weiterentwickelt hat. Insbesondere Grundschulen und Kindertagesstätten im Stadtteil sind bis an die Grenzen ausgelastet, die Schaffung von neuen Angeboten kann mit dem nachwachsenden Bedarf kaum Schritt halten.

Schon darüber wird deutlich, dass ebenso dringend Spielflächen in ausreichender Anzahl und Größe benötigt werden.

Daneben ist mit einer zunehmenden Quartiersentwicklung auch die verkehrliche Inanspruchnahme des Bereiches deutlich angestiegen. Die geplante Ablösung von rund 45% der erforderlichen Stellplätze muss in diesem Zusammenhang daher deutlich kritisch betrachtet werden.

Nicht zuletzt aus diesem Grunde muss hier eine bauliche Entwicklung stattfinden, die auch diese verkehrlichen und sozialen Faktoren ausreichend berücksichtigt.

Darüber hinaus haben die jetzigen Anlieger der Hans-Hackmack-Straße bei ihrem Zuzug auf eine künftige Entwicklung des Straßenzuges vertraut, die den Bestimmungen und Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans entspricht. Mit den nun geplanten Abweichungen ist der seinerzeit vorgesehene städtebauliche Charakter des Planes aus Sicht des Beirates nicht mehr gegeben.

Aus den vorgenannten Gründen lehnt der Beirat die vorgelegten Planungen ab und fordert den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gleichzeitig auf, gemeinsam mit dem Beirat den betroffenen Bereich angemessen und infrastrukturell verträglich zu entwickeln.

**(Einstimmige Zustimmung, 12 Ja-Stimmen)**

**TOP 4: Gartenstadt Werdersee: Öffentliche Straßen- und Entwässerungsplanung (Trägeranhörung) dazu: Vertreter\_innen der Projektgesellschaft Gartenstadt Werdersee und des durchführenden Planungsbüros**

Herr Schierloh berichtet über den Fortgang der vorbereitenden Arbeiten im Bereich der zukünftigen Gartenstadt Werdersee. Aktuell sei noch der Kampfmittelräumdienst vor Ort im Einsatz. Bislang wurden bereits ca. 350 Granaten und kleinere Sprengkörper gefunden.

Gegenstand der vorliegenden Trägeranhörung sei die öffentliche Entwässerungs- (Trennsystem; Regenwasser wird in den Krimpelsee abgeleitet) und Straßenplanung. Für den Bereich Obervieland sei dabei insbesondere der Bereich der zukünftigen Einfahrtsituation von der Habenhauser Landstraße relevant. Hier habe sich an der bereits im Jahr 2017 vorgestellten überarbeiteten Planung (mit verkürztem Linksabbieger und 17 erforderlichen Baumfällungen) nichts geändert. Teil dieser Planungen sei auch die Anlage zweier Bushaltestellen in Höhe des Zufahrtbereichs mit signalisierter Querung (barrierefreie Anbindung des Wohngebietes). Die bisherige Haltstelle Julius-Bamberger-Straße soll im Zuge dieser Neuanlage aufgegeben werden.

Aus dem Beirat wird an den Wunsch des Gremiums erinnert, die bisherige Führung der Buslinie 51 über den Fellendsweg und Holzdammer auch bei einer seitens der BSAG geplanten künftigen Verlängerung der Linie 27 über Huckelriede hinaus und einem Ersatz der bisherigen Linie 51 zu erhalten.

Herr Schierloh unterstützt diesen Wunsch des Beirates nachdrücklich, da aus seiner Sicht über die neuen Haltestellen im Bereich der Habenhauser Landstraße in Verbindung mit den bisherigen Haltestellen im Fellendsweg eine optimale Anbindung des neuen Wohngebietes an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet werde. Er sagt zu, sich auch im Rahmen seiner Möglichkeiten deutlich für den Erhalt der jetzigen Führung einsetzen zu wollen.

Des Weiteren wird aus dem Beirat auf Detailspekte der Ausbauplanung im künftigen Kreuzungsgebiet (Bordanordnungen, Bordhöhen u.a.) hingewiesen.

Herr Schierloh merkt dazu an, dass die Ausbauplanung nicht Teil des Anhörverfahrens sei. Dennoch nehme er diese Punkte gerne für entsprechende Prüfungen und mögliche Berücksichtigungen auf.

Es wird vereinbart, die entsprechenden Details beiratsseitig zusammenzustellen und der Planungsgesellschaft anschließend über das Ortsamt zu übermitteln.

Der Beirat nimmt die dargestellten Planungen zur Kenntnis.

#### TOP 5: Globalmittelanträge

Die Anträge werden von Frau Winter vorgestellt und gemeinsam abgestimmt (Herr Markus nimmt nicht an der Abstimmung teil):

- **BGO, Projekt „Erährungsberatung u.a.“, Antragssumme: 350,00 €**

Beschlussempfehlung des Fachausschusses Soziales: 350,00 €

**Beschluss: Der Beirat Obervieland bewilligt 350,00 € aus Globalmitteln des Haushaltsjahres 2018 (Einstimmige Zustimmung, 11 Ja-Stimmen)**

- **BGO, Projekt „Nähen wie Feen“, Antragssumme: 500,00 €**

Beschlussempfehlung des Fachausschusses Soziales: 500,00 €

**Beschluss: Der Beirat Obervieland bewilligt 500,00 € aus Globalmitteln des Haushaltsjahres 2018 (Einstimmige Zustimmung, 11 Ja-Stimmen)**

- **BGO, Projekt „Mein Quartier – meine Stadt aus einer anderen Sicht“, Antragssumme: 500,00 €**

Beschlussempfehlung des Fachausschusses Soziales: 500,00 €

**Beschluss: Der Beirat Obervieland bewilligt 500,00 € aus Globalmitteln des Haushaltsjahres 2018 (Einstimmige Zustimmung, 11 Ja-Stimmen)**

#### TOP 6: Mitteilungen des Ortsamtsleiters

- 13.03.2018: Beiratssitzung

Die Sitzung wird um 21:45 Uhr beendet.



Sitzungsleitung  
Radolla



Beiratssprecher  
Markus



Protokoll  
Dorer

Bremen, 26. Februar 2018

# Sitzung des Beirates Obervieland



TOP 3 – geplante Geschossbauten in der Hans-Hackmack-Straße

## Mehrfamilienhäuser aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau

### Projektdaten

7 Mehrfamilienhäuser mit 14 bis 23 WE pro Haus

Wohnungen 144

Öffentlich gefördert 25 %

Integrations B-Schein 25 %

Drei Stellplatzanlagen mit Carports

Drei Bauanträge gestellt Oktober 2017

Geplante Fertigstellung 2020



TOP 3 – geplante Geschossbauten in der Hans-Hackmack-Straße

## Mehrfamilienhäuser aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau

### Projektdaten

1 bis 5 Zimmer mit ca. 32 bis 95 m<sup>2</sup>

25 x 1-Zimmer Wohnungen mit ca. 29 - 32 m<sup>2</sup>

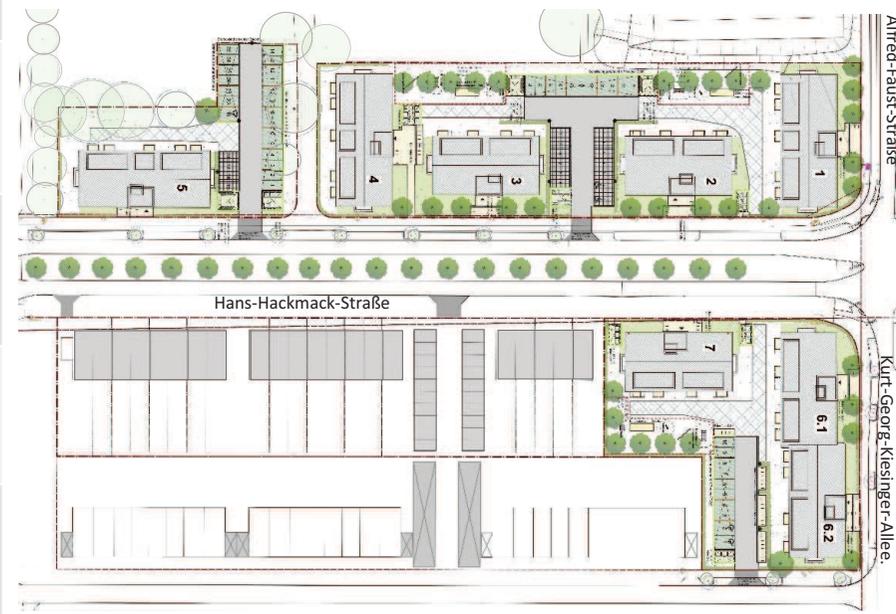
49 x 2-Zimmer Wohnungen mit ca. 40 - 45 m<sup>2</sup>

24 x 3-Zimmer Wohnungen mit ca. 65 - 70 m<sup>2</sup>

31 x 4-Zimmer Wohnungen mit ca. 81 - 85 m<sup>2</sup>

15 x 5-Zimmer Wohnungen mit ca. 95 m<sup>2</sup>

Alle Wohnungen sind barrierefrei

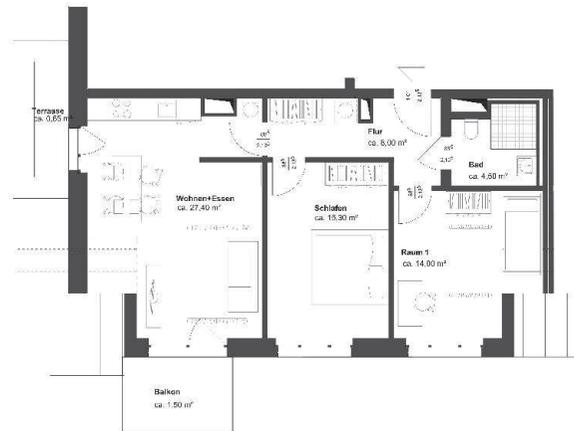


TOP 3 – geplante Geschossbauten in der Hans-Hackmack-Straße  
**Mehrfamilienhäuser aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau**

**Grundrisse**



1-Zimmer Wohnung ca. 32 m<sup>2</sup>



3-Zimmer Wohnung ca. 68 m<sup>2</sup>



5-Zimmer Wohnung ca. 95 m<sup>2</sup>

TOP 3 – geplante Geschossbauten in der Hans-Hackmack-Straße

## Mehrfamilienhäuser aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau

### Projektdaten

Fahrrad- und Müllhäuser mit Gründächern

Kinderspielflächen in den Innenhöfen

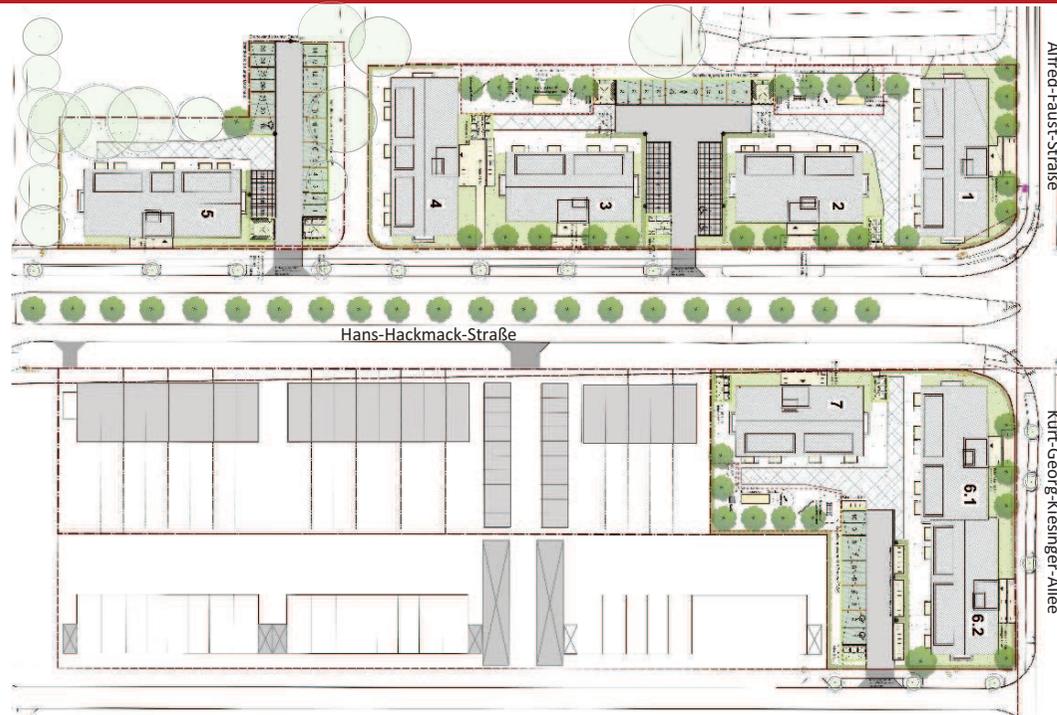
Neue Baumpflanzungen auf den Grundstücken und auf dem Mittelstreifen der Hans-Hackmack-Straße



TOP 3 – geplante Geschossbauten in der Hans-Hackmack-Straße

## Mehrfamilienhäuser aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau

### Übersichtsplan



TOP 3 – geplante Geschossbauten in der Hans-Hackmack-Straße

## Mehrfamilienhäuser aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau

### Perspektive



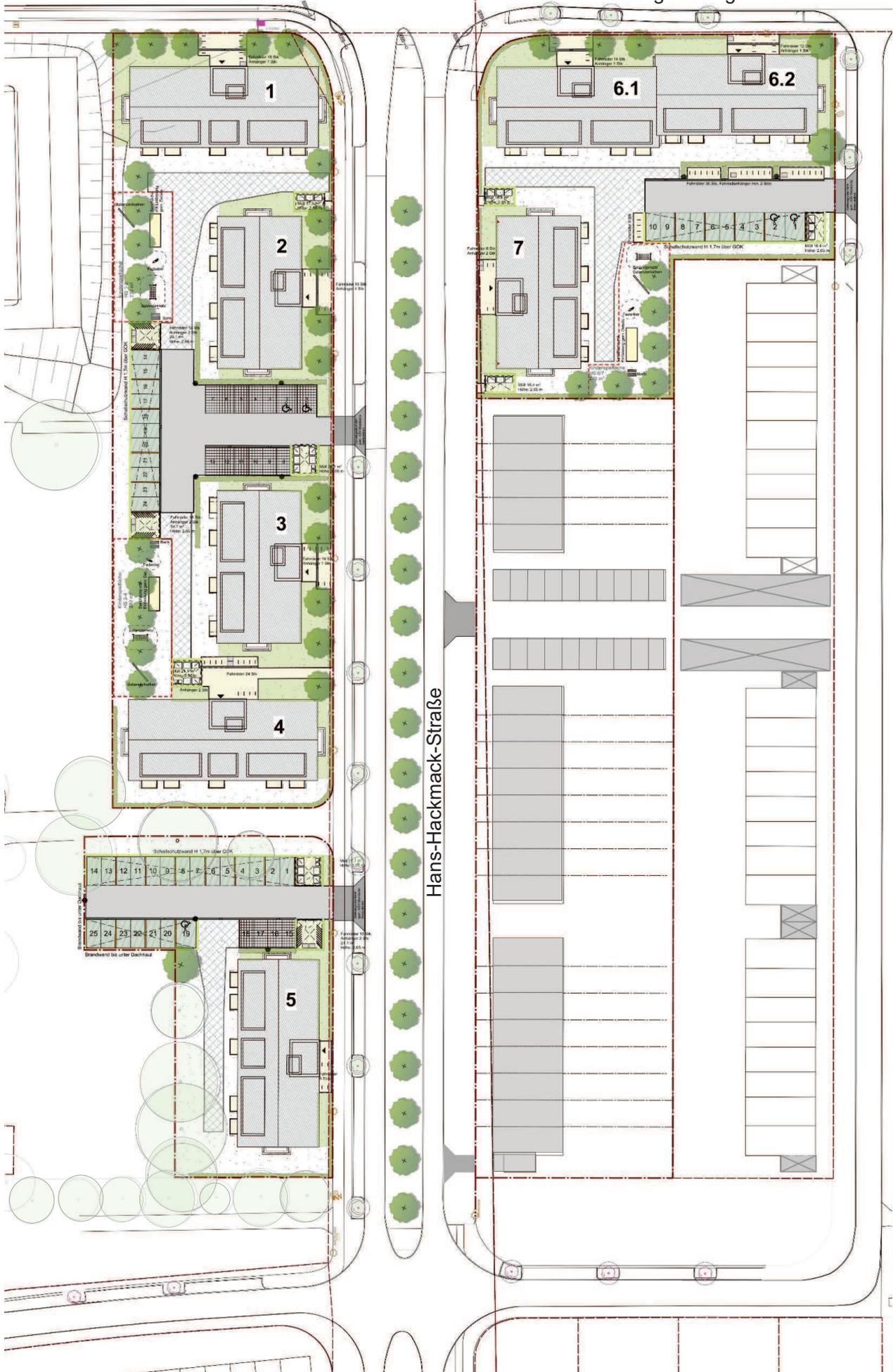
Die BREBAU unterstützt mit diesem Projekt den Bremer Senat bei der Umsetzung des Sofortprogramm Wohnungsbau.



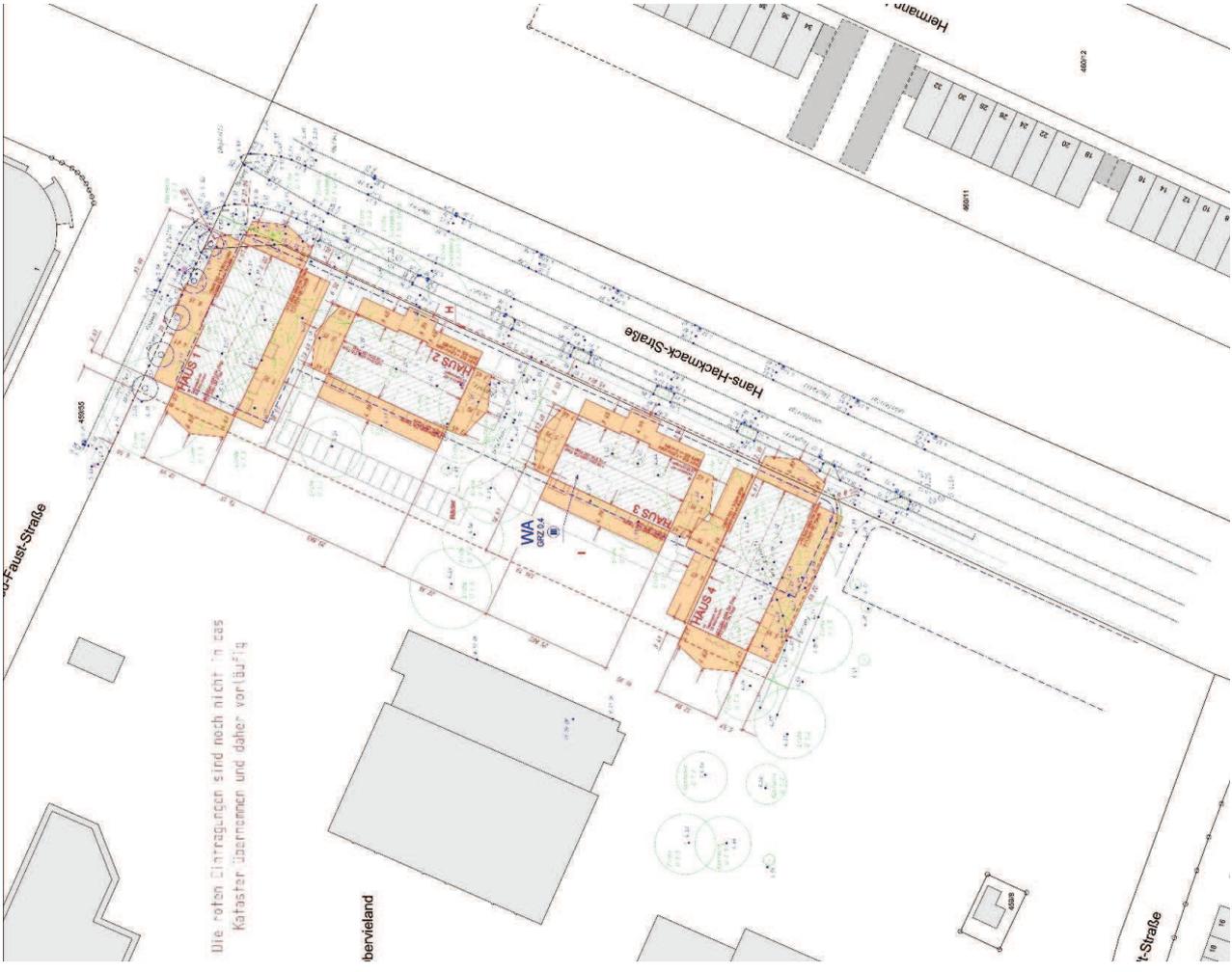
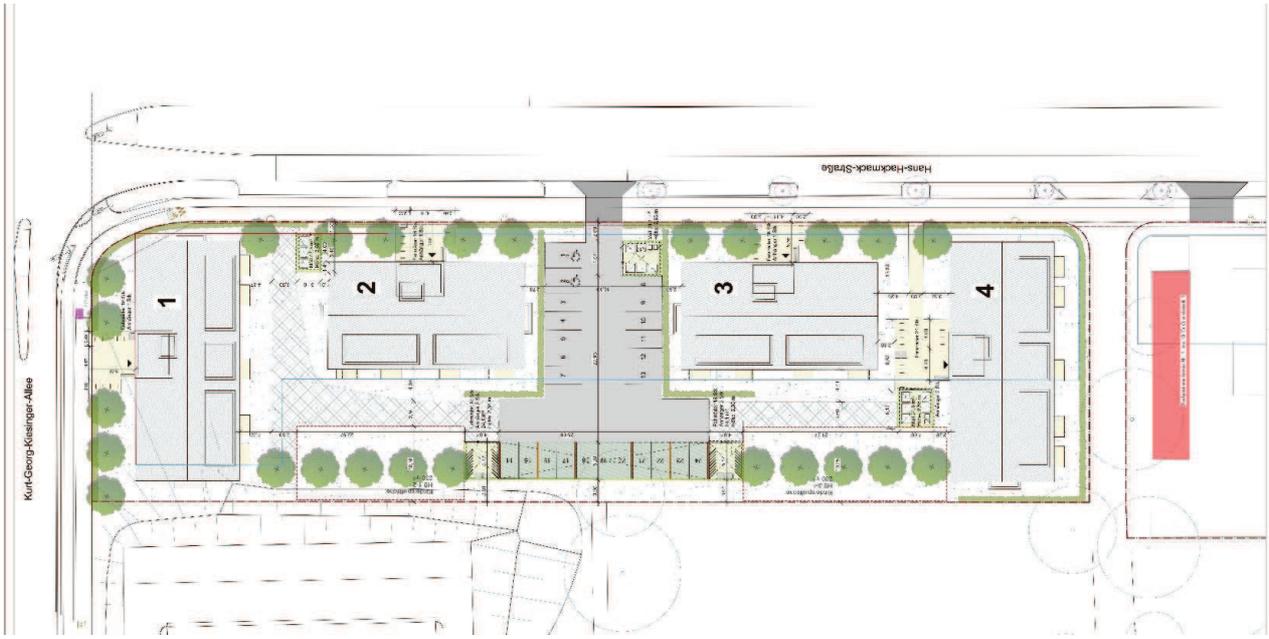


Alfred-Faust-Straße

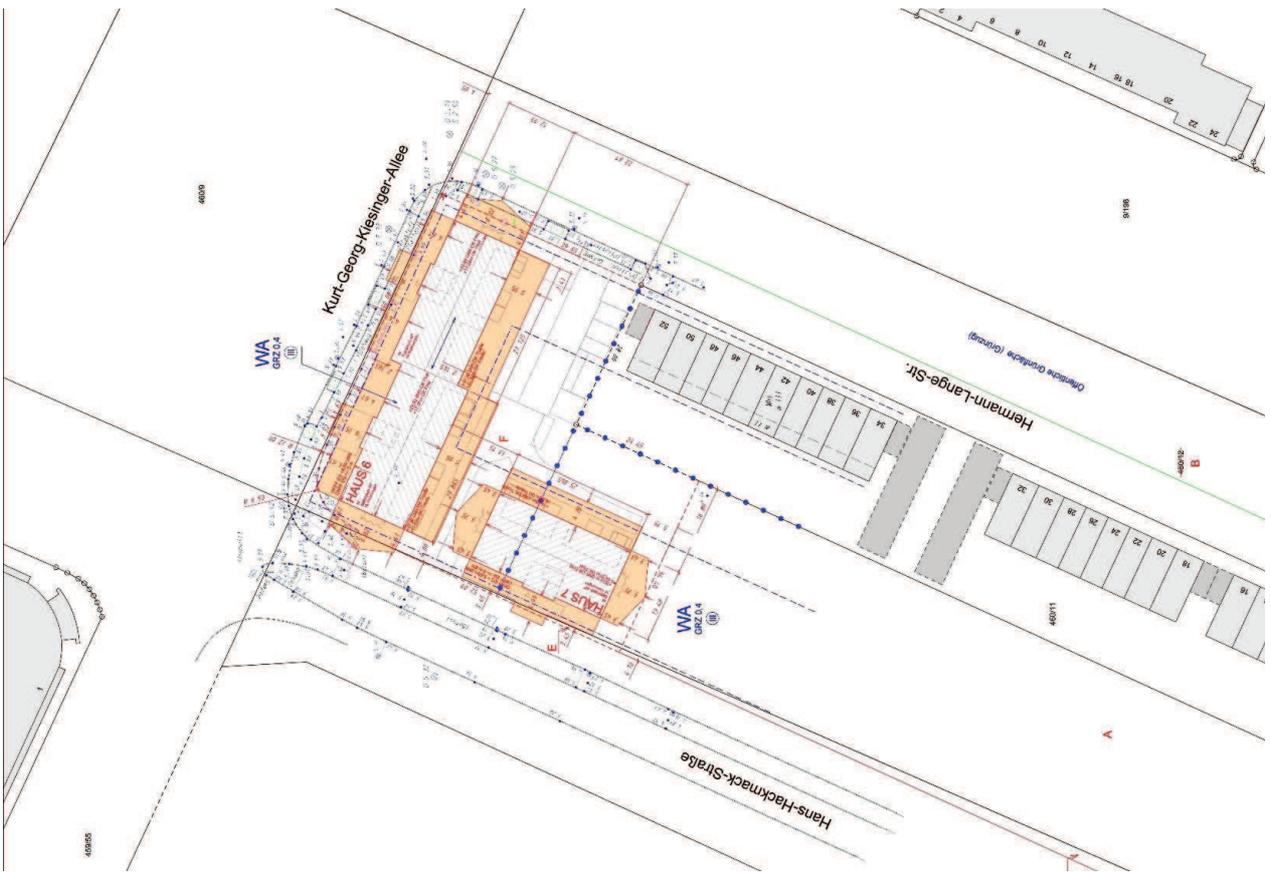
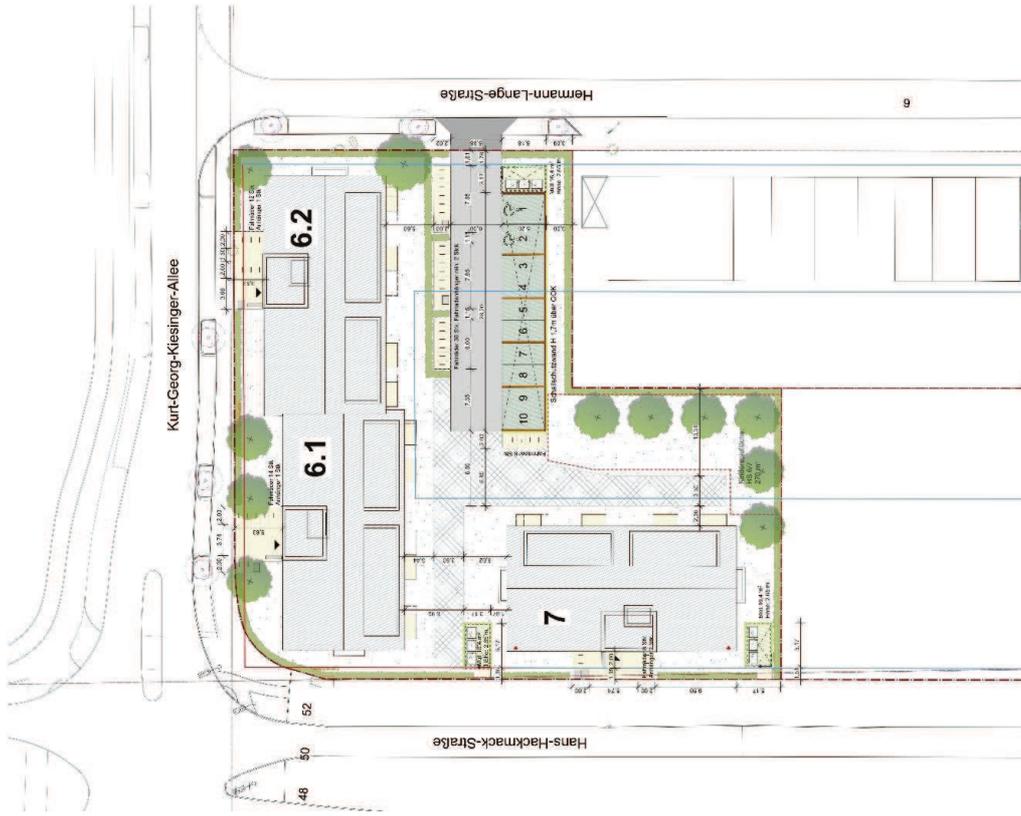
Kurt-Georg-Kiesinger-Allee



Hans-Hackmack-Straße

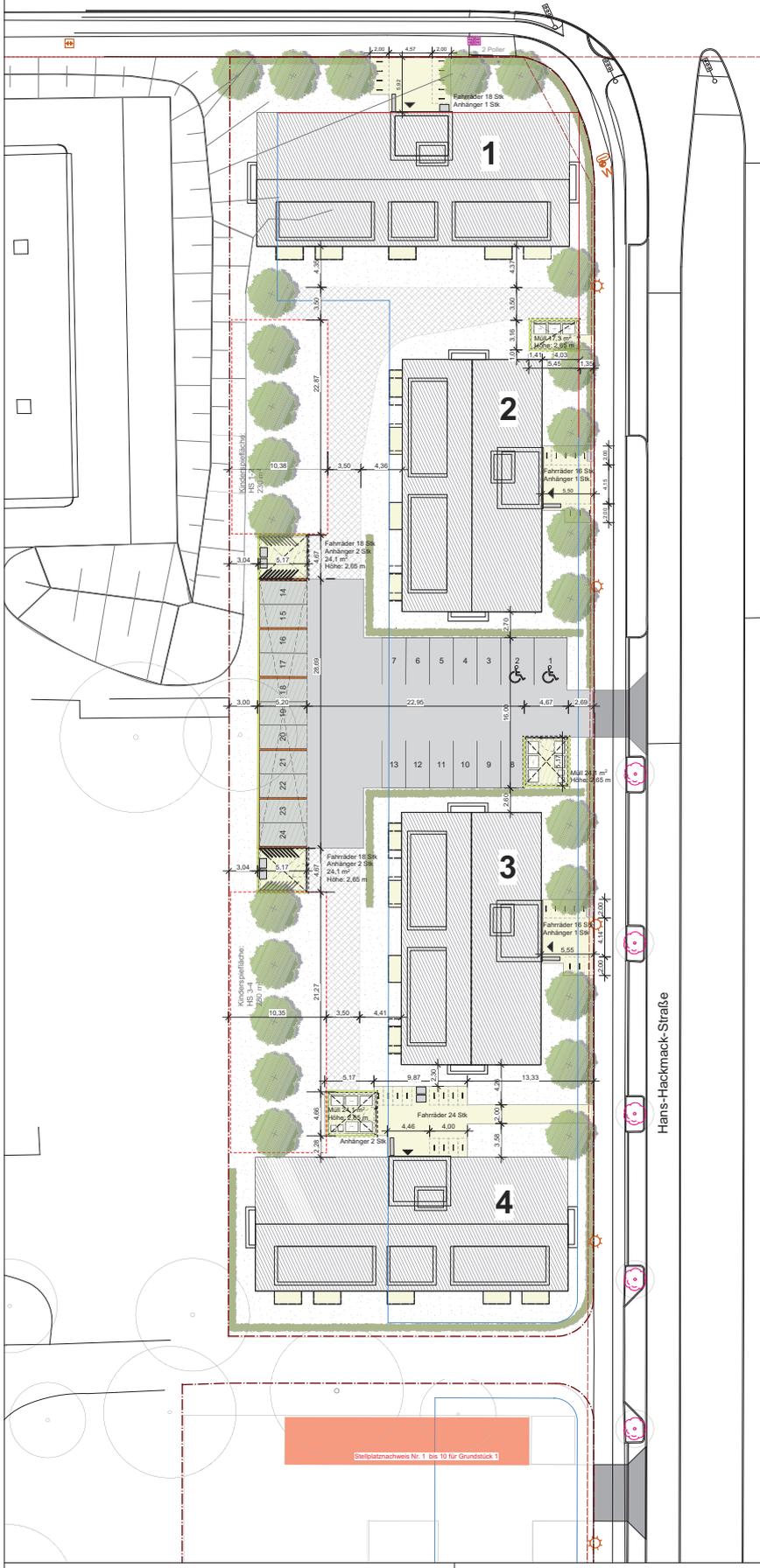






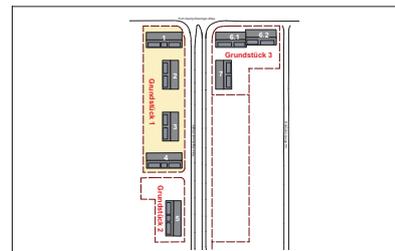


Kurt-Georg-Kiesinger-Allee



**LEGENDE BAUANTRAG - Grundstück 1**

- befestigte Flächen
- Fahrstraße und Stellplätze: Betonpflaster in unterschiedlichen Formate, z. T. mit Versickerungslagen
  - Gehwege, Terrassen und Einhausungen (Müll und Fahrräder): Betonpflaster und -platten
  - Fahrwege Feuerwehr: Rasengittersteine
  - Nachweis Kinderspielflächen
  - Stellflächen OHNE/ MIT Überdachung gefordert: 81 Stp. davon 2 Stk barrierefrei Nachweis lt. Lageplan: 24 Stp. davon 2 Stk barrierefrei (Bauleist: 10 Stp.)
- Ausstattung
- Einhausung Müll bzw. Fahrräder Fassadenbegrünung mit Schling- und Kletterpflanzen extensive Dachbegrünung Abmessungen siehe Plan
  - Fahrradstellplätze gefordert: 110 Stp. + 9 Stp. Radanhänger Nachweis lt. Lageplan: 110 Stp. + 9 Stp. Radanhänger
- Vegetation
- Grünflächen (Pflanzungen bzw. Rasen)
  - Bestandsbaum
  - Baumpflanzung (Ausgleich bzw. Ersatz)
  - Heckpflanzung, geplant geschrittene Laubhecke
- Baulinie } nachrichtliche Übernahme  
Baugrenze } aus B-Plan 1995
- Grundstücksgrenze



Index	Änderung/Revision	Datum	Gez.

Pos.	Phase	Gezeichnet	Prüft	Freigegeben	Datum	Blatt
17_467	LP4	asp				

**ASP** Stadtplaner · Landschaftsarchitekten  
**Atelier Schreckenberg**  
 Planungsgesellschaft mbH  
 28195 Bremen Fon 0421/369629  
 Contrescarpe 46 Fax 0421/369636

17\_467 Mietwohnungen Hans-Hackmack-Straße

PLAN-NR. BA\_01\_LP Grundstück 1 - Lageplan MAßSTAB: 1 : 250

Stand 21.02.2018 nachgereicht

**BREBAU** RAUM ZUM LEBEN

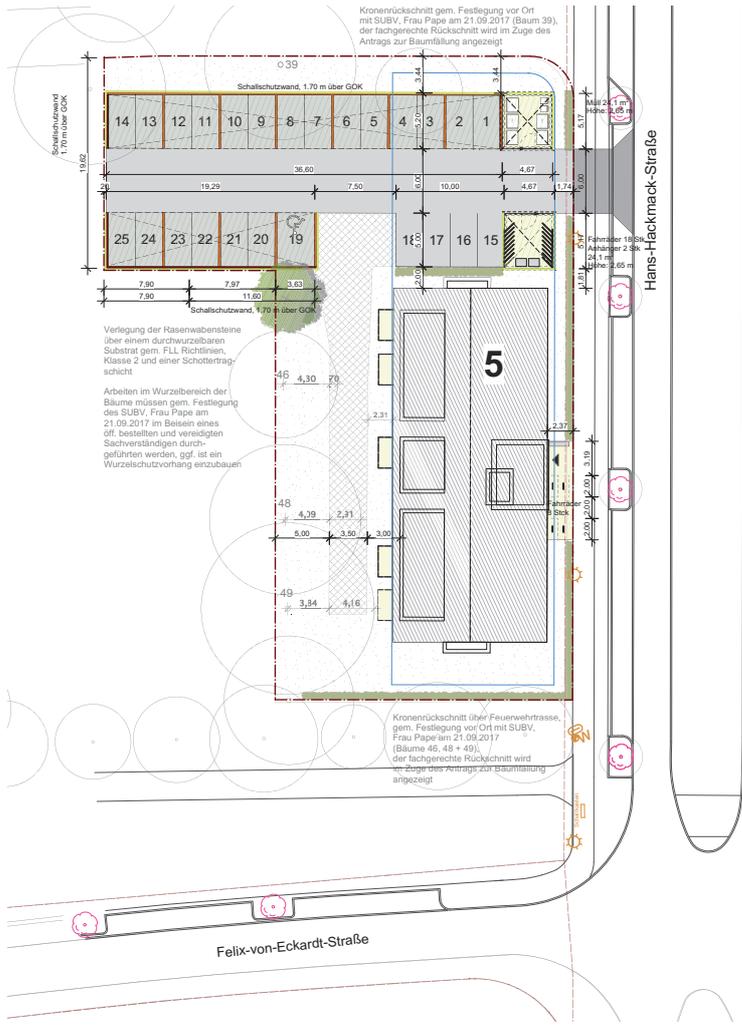
Projektnummer: 17\_467 Hans-Hackmack-Straße  
 Datum: 26.09.2017

Bauherr: BREBAU GmbH  
 Schachte 12/14  
 28195 Bremen

Architekt: FSB Architekten  
 Am Wall 162  
 28195 Bremen  
 tel. 0421 - 33 94 90

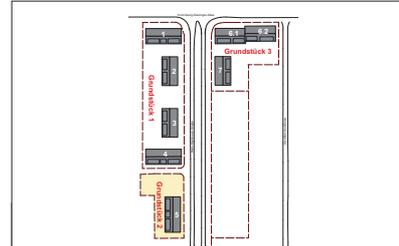
Stellplatznachweis Nr. 1 bis 10 für Grundstück 1





**LEGENDE BAUANTRAG - Grundstück 2**

- befestigte Flächen
- Fahrstraße und Stellplätze: Betonpflaster in unterschiedlichen Formate, z. T. mit Versickerungsfugen
  - Gehwege, Terrassen und Einhausungen (Müll und Fahrbäder): Betonpflaster und -platten
  - Fahrgewe Feuerwehr: Rasengittersteine
  - Nachweis Kinderspielflächen
  - Stellflächen OHNE/ MIT Überdachung gefordert: 15 Stp, davon 1 Stk barrierefrei Nachweis lt. Lageplan: 25 Stp, davon 1 Stk barrierefrei
- Ausstattung
- Einhausung Müll bzw. Fahrräder Fassadenbegrenzung mit Schling- und Kletterpflanzen extensive Dachbegrenzung Abmessungen siehe Plan
  - Fahrradstellplätze gefordert: 26 Stp. + 2 Stp. Radanhänger Nachweis lt. Lageplan: 26 Stp. + 2 Stp. Radanhänger
- Vegetation
- Grünflächen (Pflanzungen bzw. Rasen)
  - Bestandsbaum
  - Baumpflanzung (Ausgleich bzw. Ersatz)
  - Heckenpflanzung, geplant geschnittene Laubhecke
- Baulinie } nachrichtliche Übernahme  
Baugrenze } aus B-Plan 1995
- Grundstücksgrenze



Index	Änderung/Revision	Datum	Gez
Proj.	Plan	Gezeichnet	Plan
17_467	LP4	asp	

**ASP** Stadtplaner • Landschaftsarchitekten  
**Atelier Schreckenberg**  
 Planungsgesellschaft mbH  
 28195 Bremen Fon 0421/369207  
 Contrescarpe 46 Fax 0421/369236

17\_467 Mietwohnungen Hans-Hackmack-Straße

PLAN-NR. BA\_02\_LP Grundstück 2 - Lageplan MASSSTAB 1 : 250

Stand 21.02.2018 **nachgereicht**

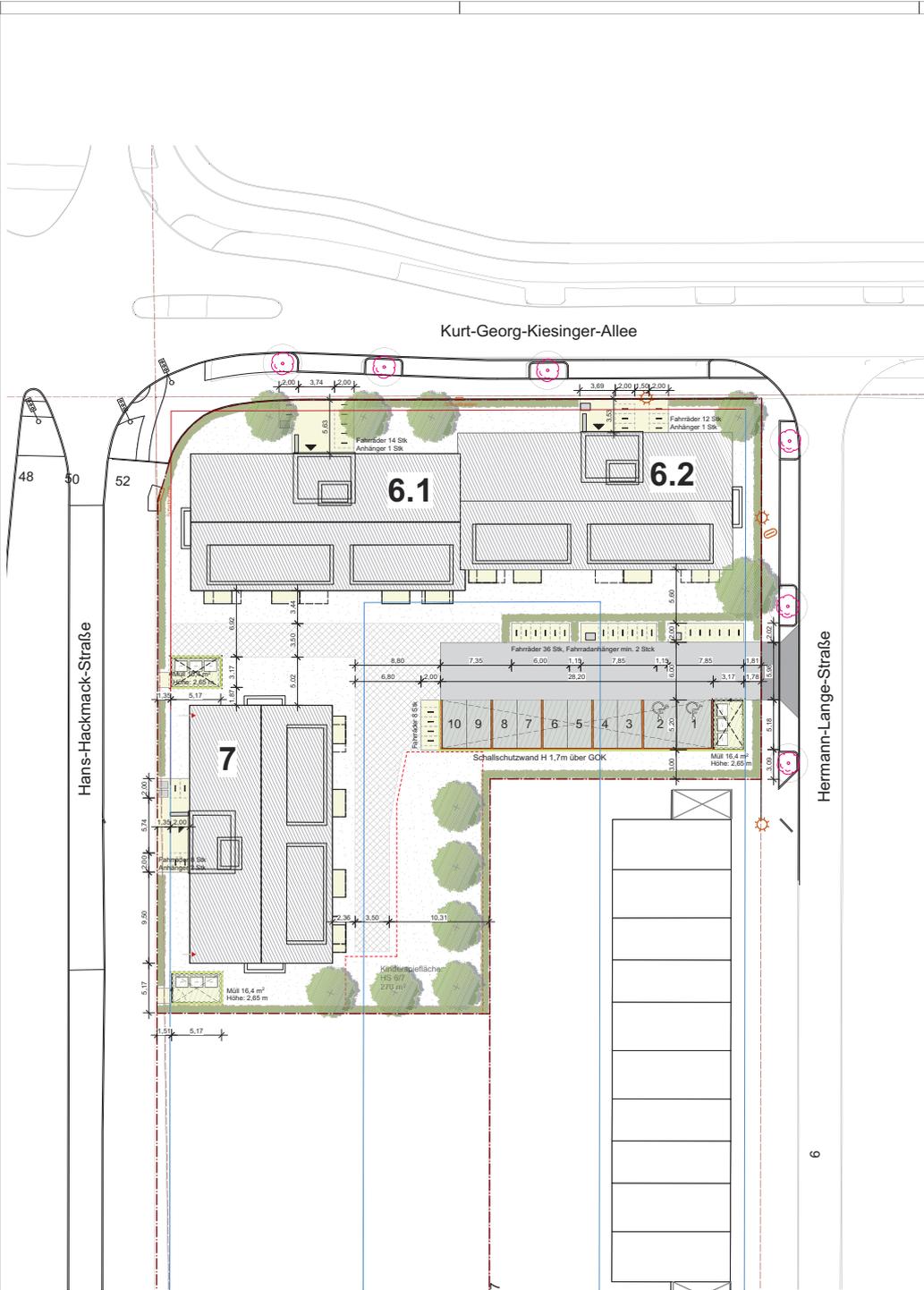
**BREBAU** RAUM ZUM LEBEN

Projektnummer: 17\_467 Hans-Hackmack-Straße  
 Datum: 26.09.2017  
 Zeichner: MBS  
 Baubrenner: MBS

Bauherr: BREBAU GmbH  
 Schlachte 12-14  
 28195 Bremen

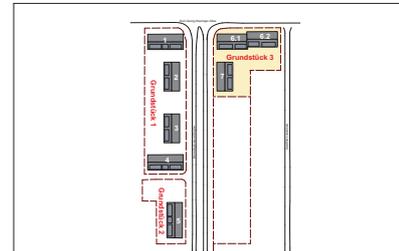
Architekt: FSB Architekten  
 Am Wall 162  
 28195 Bremen  
 Tel. 0421 - 33 94 90





**LEGENDE BAUANTRAG - Grundstück 3**

- befestigte Flächen**
- Fahrstraße und Stellplätze: Betonpflaster in unterschiedlichen Formate, z. T. mit Versickerungsfugen
  - Gehwege, Terrassen und Einhausungen (Müll und Fahrräder): Betonpflaster und -platten
  - Fahrwege Feuerwehr: Rasengittersteine
  - Nachweis Kinderspielflächen
  - Stellflächen OHNE/ MIT Überdachung gefordert: 44 Stp, davon 2 Stk barrierefrei  
Nachweis lt. Lageplan: 14 Stp, davon 2 Stk barrierefrei
- Ausstattung**
- Einhausung Müll bzw. Fahrräder: Fassadenbegrünung mit Schling- und Kletterpflanzen, extensive Dachbegrünung, Abmessungen siehe Plan
  - Fahrradstellplätze gefordert: 78 Stp, + 6 Stp Radanhänger  
Nachweis lt. Lageplan: 78 Stp, + 6 Stp Radanhänger
- Vegetation**
- Grünflächen (Pflanzungen bzw. Rasen)
  - Bestandsbaum
  - Baumpflanzung (Ausgleich bzw. Ersatz)
  - Heckenpflanzung, geplant geschnittene Laubhecke
- Baulinie** } nachrichtliche Übernahme aus B-Plan 1995  
**Baugrenze** }
- Grundstücksgrenze



Index	Änderung/Revision	Datum	Gez.
17_467	LP4		

**ASP** Stadtplaner - Landschaftsarchitekten  
**Atelier Schreckenberg**  
 Planungsgesellschaft mbH  
 28195 Bremen Fon 0421/369420  
 Contrescarpe 46 Fax 0421/369436

17\_467 Mietwohnungen Hans-Hackmack-Straße

PLANNR.: BA\_03\_LF Grundstück 3 - Lageplan MASSTAB: 1 : 250

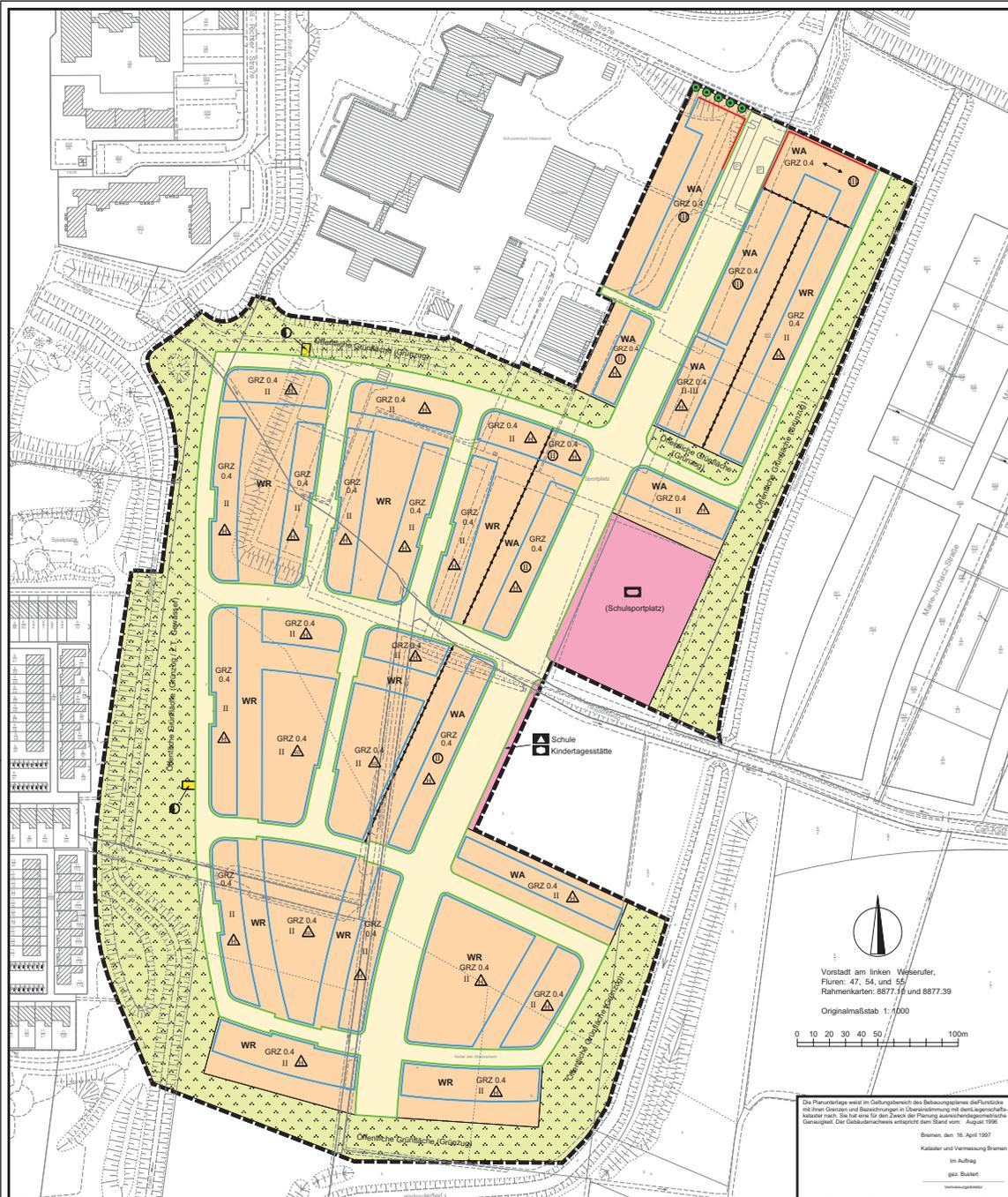
Stand 21.02.2018 **nachgereicht**

**BREBAU** RAUM ZUM LEBEN

Bauherr: BREBAU GmbH  
 Schötsche 12-14  
 28195 Bremen

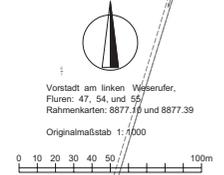
Architekt: FSB Architekten  
 Am Wall 192  
 28195 Bremen  
 Tel. 0421 - 33 94 90

Projektsumme: 17\_467 Hans-Hackmack-Straße  
 Datum: 26.09.2017 Zeichner: MS/Sp. Maßstab:



- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - WR** Reines Wohngebiet
    - WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr.2)
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - GRZ Grundflächenzahl
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
    - Ⓢ Zahl der Vollgeschosse zwingend (siehe textliche Festsetzungen Nr.3)
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
    - Nur Hausgruppen zulässig
    - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Baulinie (siehe textliche Festsetzungen Nr.6)
    - Baugrenze
  - GEMEINBEDARF**
    - Flächen für den Gemeinbedarf
    - Schule
    - Kindertagesstätte
    - Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung (Schulsportplatz)
  - VERKEHRSFLÄCHEN**
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
    - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Trafó
  - GRÜNFLÄCHEN**
    - Öffentliche Grünflächen (Grünzug / z.T. Gewässer)
  - SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
    - Stellung der baulichen Anlagen / Hauptstrichrichtung (siehe textliche Festsetzung Nr.9)
    - Bäume zu pflanzen

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
  - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen nicht zulässig.
  - Bei zwingend festgesetzter 3-geschossiger Bebauung muß die Traufhöhe mindestens 6,50m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
  - Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden max. 0,6m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen; bei Gebäuden mit Tiefgaragen darf die Höhe ausnahmsweise max. 1,40m betragen.
  - Ist die Stellung der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Hauptstrichrichtung vorgegeben kann in den Eckbereichen davon abgewichen werden.
  - Ist eine Baulinie festgesetzt können Abweichungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies in Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Wirkung untergeordnet ist.
  - Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sind zwischen Gebäudevorderranke und Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
  - Stellplätze und Garagen sind nur als Sammelanlagen mit mindestens 8 Plätzen zulässig (gem. § 87 Brem LBO); ausgenommen hiervon sind Stellplätze zwischen Gebäudevorderranke und Straßenbegrenzungslinie.
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr.8 zulässig. Grenzen Stellplätze an rückwärtige Gartenbereiche sind sie aus Lärm- und Schallrisiko zu überdecken und rückwärtig sowie seitlich mit mindestens 1,70 m hohen laminierten Schutzwänden zu umgeben.
  - Im Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmwirkungen zu treffen (z.B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster), damit folgende Mittelungspegel in ruhebedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) eingehalten werden:
    - tagsüber -35 dB(A)
    - nachts -30 dB(A) bei Belüftung
  - Zur Minderung des Eingriffs sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist folgendes vorzusehen:
    - In der öffentlichen Grünfläche ist zwischen See und Wohnbaufläche eine dreireihige freiwachsende Feldhecke aus Sträuchern des Eichen-Hainbuchenwaldes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Zufahrten, private Gehwege und Stellplätze sind nur mit wasserdruchtisigen Materialien zulässig.
    - Für je 100qm neu versiegelte Baufläche ist auf den Grundstücken ein mindestens 2,50m hoher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Begrünte Dachflächen werden bei der Ermittlung der versiegelten Fläche nicht mitgerechnet.
  - Zuordnungs festsetzungen (§ 9 Abs.1a BauGB):
    - Eine Fläche von rund 3,0 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2196 wird als Sammelausgleich zu 75% den Wohnbauflächen und zu 25% den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.
    - Eine Fläche von rund 0,6 ha zwischen der Ostgrenze des Bebauungsplanes 1995 D (Sportanlage Obervieland) und der Westgrenze des Bebauungsplanes 1995 A Blatt 2 - Ersatzflächen wird zu 100% den Verkehrsflächen zugeordnet.



Die Planunterlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes öffentlich zugänglich und können von jedermann einsehbar sein. Sie sind für den Zweck der Planung ausserordentlich wichtige Unterlagen. Der Gebrauchsbesitzer verpflichtet sich, dem Stand vom: August 1995

Bremen, den 16. April 1997  
 Kataster und Vermessung Bremen  
 Im Auftrag  
 gez. Buskelt  
 Vermessungsamt

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers ververvieltigt, digitalisiert, umgedruckt, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. © 14 von Verlags- und Produktionsfirma: 10. 10. 1997, 10. 10. 1997

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**  
 1. Deckblatt zum  
**BEBAUUNGSPLAN 1995 C**

für ein Gebiet in Bremen - Obervieland, zwischen Alfred-Faust-Straße, Kurt-Georg-Kiesinger-Allee, Wadekerfleet, Kattenscher Fleet, Schul- und Gemeinschaftszentrum Obervieland

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)**
- Garagen, überdachte Stellplätze (open carports), fensterlose Außenwände von Gebäuden sowie Nebenanlagen sowie die Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sind durch Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gem. § 87 BremLBO).
  - Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Laubholzschrittbänke auszubilden (gem. § 87 Brem LBO).

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen Bäume, die nach der Baumschutzverordnung in der Fassung vom 20. Juli 1995 (Brem.GBl. S. 363) geschützt sind, nur dann entfernt werden und Arbeiten, durch die Bäume beschädigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden können, nur ausgeführt werden, wenn hierfür vorher die Erlaubnis der Naturschutzbehörde eingeholt worden ist.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung finden Anwendung.

Bei Überschreitung der Höhe von 23,2 m ü.NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gem. §12 bzw. §15 des LuftVG einzuholen.

**HINWEISE**

Rechtliche Grunddaten:  
 Baugesetzbuch (BauGB)  
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.122), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)  
 Planzielenverordnung (PlanZV09D)  
 Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)  
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Im Planbereich ist nicht mit Kampfmitteln zu rechnen.

Das Plangebiet ist als archäologisches Fundgebiet bekannt. Mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde ist zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung des Landesarchäologie erforderlich.



Für Entwurf und Aufstellung  
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
 Fachbereich Stadtplanung  
 Bremen, Senaterat

Dieser Plan hat im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Fachbereich Stadtplanung gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen  
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung Im Auftrag  
 Fachbereich Stadtplanung

Dieser Plan hat im Ortsamt Obervieland vom bis ausgelegen  
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung Im Auftrag  
 Fachbereich Stadtplanung

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

Senator Direktor bei der  
Bremischen Bürgerschaft

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

Bearbeitet: Risch  
 Gezeichnet: Köllner  
 03.05.1999 D

**Bebauungsplan 1995 C**  
 Verfahren: Bock