

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 109 „Park Richardson“

(zugleich 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

## 1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt 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).

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an eine bestehende überwiegende Einfamilienhausbebauung an. Im Norden grenzt die historische Bebauung des ehemaligen Landgutes Rauch mit den denkmalgeschützten Gebäuden Villa und Gärtnerhaus sowie einem ergänzenden Neubau an. Im Westen schließt das Plangebiet an eine bestehende Reihenhauszeile sowie eine mehrgeschossige Mehrfamilienhauszeile an der Straße Chaukenhügel an.

Der übrige Bereich wird durch den ehemaligen Park mit wertvollem Baumbestand sowie eine zentrale Nord-Süd-Sichtachse geprägt. Im südlichen Bereich befinden sich Wirtschaftsgebäude zur Unterhaltung der Parkanlage, die abgerissen und im Zuge der Planungen an anderer Stelle durch neue Unterbringungsmöglichkeiten ersetzt werden sollen.

Der Vorhabenträger (Jugendgemeinschaftswerk e.V.) beabsichtigt die Errichtung eines weiteren Gebäudes seiner Tagesstätte für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung. Der vorgesehene Neubau soll im Westen an der Straße Chaukenhügel, südlich des bereits vorhandenen Gebäudes entstehen.

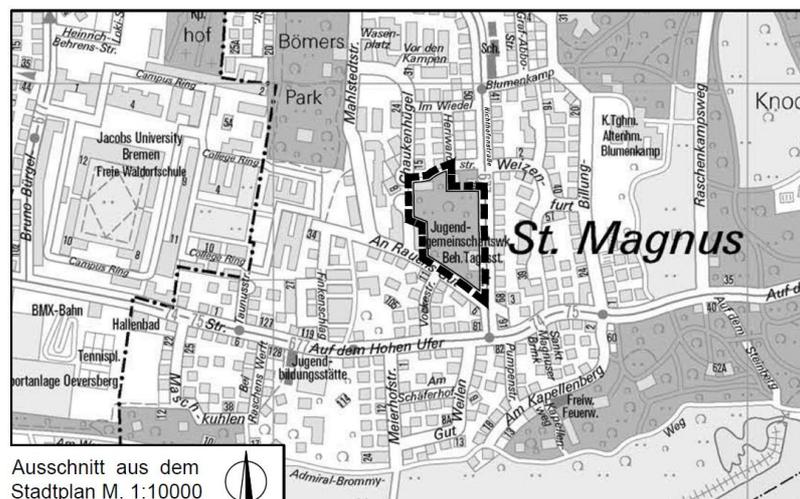


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des VEP 109 (ohne Maßstab)

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnbebauung geprägt. Während entlang der Straßenzüge der Richthofenstraße und Heriwardstraße Siedlerhäuser der 1950er Jahre dominieren, bestehen entlang des Chaukenhügels Geschossbauten mit Höhen von bis zu 8 Geschossen aus den 1960-80er Jah-

ren. Die Wohnanlage des Jugendgemeinschaftswerks e.V. umfasst am westlichen Rand des Parks zwei Geschossbauten. Diese dienen als Wohn- und Tageseinrichtung für Menschen mit geistiger Behinderung.

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

### **2.1 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 geistigen 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, die bei der Neubepanung des Gebietes als private Grünfläche gesichert werden soll.

Der nördliche Teil des Parkgrundstückes um die historische Villa wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 102 „Haus Richardson“ planungsrechtlich gefasst.

Um den Bau einer neuen Tagesförderstätte und auch die Entwicklung und Sicherung der privaten Parkanlage zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

### **2.2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche mit Grünschräffur dar; der übrige Bereich ist als Grünfläche Parkanlage dargestellt.

Für den überwiegenden Planbereich gibt es derzeit keine rechtsverbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes. 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.

Weiterhin sind in diesem Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen zur Erweiterung der Straße Chaukenhügel 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.

### **2.3 Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Der Verein Jugendgemeinschaftswerk beabsichtigt an seinem Standort am Chaukenhügel in Bremen-St. Magnus die bestehende Tagesstätte für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung um einen Neubau zu erweitern, um so der Nachfrage nach einem erhöhten Betreuungsbedarf nachkommen zu können. Der Neubau soll als Ersatzbau für die Tagesförderstätte „Dobbheide“ die den notwendigen Standards nicht mehr entspricht, dienen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Ziele im Einzelnen verfolgt:

- Schaffung einer Baufläche für die Errichtung einer Tagesstätte als zweigeschossiges Gebäude mit Zeltdach an der Straße Chaukenhügel
- Schaffung einer gebündelten Stellplatzanlage an der Straße „An Rauchs Gut“ im Park (Variante 1) oder nahe am Gebäude (Variante 2)
- Sicherung der privaten Parkanlage und Anordnung von zwei Garagen und zwei Carports zur Unterbringung von Gartengeräten für die Parkunterhaltung als Ersatz für die zum Abriss vorgesehenen Gebäude

Schaffung einer Baufläche für die Errichtung einer Tagesstätte als zweigeschossiges Gebäude mit Zeltdach an der Straße Chaukenhügel

Das Gebäude ist mit quadratischem Grundrisszuschnitt, zentraler Erschließungsachse und innen liegendem Treppenhaus nebst Fahrstuhl geplant. Davon abgehend befinden sich im Kellergeschoss Abstellräume für die Einrichtung und die Umkleieräume mit Sanitärbereichen für die Mitarbeiter, im Erdgeschoss vier Gruppenräume, mit Sanitärräumen und Pflegegebädern. Im 1. Obergeschoss sind vier (Themen-)Räume für Ergotherapie, Werkstatt/Töpfern, Snoezel und Bewegung geplant. Hinzu kommen weitere Arbeitsräume, Räume für Mitarbeiter, Abstellräume und Toiletten. Im Dachgeschoss ist ein Wohnbereich für Mitarbeiter eines freiwilligen Jahres/Dienstes angedacht. Im Neubau befinden sich Lagerflächen für den Betrieb aller drei Nutzungseinheiten (Wohngruppe Bestand, Tagesstätte 1 Bestand und Tagesstätte 2 Neubau). Die Sozialräume für die Mitarbeiter werden im bereits bestehenden Gebäude der Tagesstätte vorgehalten. Die Abmessungen des Gebäudes betragen etwa 21,50 m \* 21,50 m zzgl. Erschließung und Entfluchtungsbauwerk auf der Ostseite des Gebäudes. Die Straßenflucht der Nachbargebäude wird aufgenommen. Durch die geplante Lage des Neubaus entfallen vier geschützte Bäume.

Die Koordination der neu geplanten Tagesstätte erfolgt durch die vorhandene Verwaltung im Chaukenhügel 13. Im Neubau Tagesstätte 2 wird grundsätzlich ein ähnliches Konzept wie in der Tagesstätte 1 Bestand verfolgt. Die Gesamtnutzerzahl für die beiden Tagesstätten ist durch die Sozialbehörde auf insgesamt 87 Menschen festgelegt worden. In der Tagesstätte 1 werden derzeit 60 Menschen betreut, weshalb für die geplante Tagesstätte 2 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 Tagesstätte 1 (Bestand) und 27 Betreuungsplätze in der Tagesstätte 2 (Neubau) werden sich im täglichen Ablauf mischen, sodass aller Voraussicht nach beide Gebäude ähnlich ausgelastet sein werden.

Stellplatzanlage, zwei Garagen und zwei Carports an der Straße „An Rauchs Gut“

Die Realisierung des Erweiterungsbaus für die Tagesstätte am Standort Chaukenhügel erfordert gemäß Stellplatzortsgesetz Bremen unter Punkt 8.3 Sonderschulen für Behinderte einen Stellplatz je 30 Schüler und einen Fahrradstellplatz je 15 Schüler. Dieser Richtwert bezieht sich auf die Anzahl der betreuten Personen. Im Zuge der Vorhabenplanung empfiehlt es sich jedoch aufgrund der Erfahrungswerte aus der Tagesstätte 1 (Bestand), die Anzahl der Beschäftigten für die Stellplatzermittlung orientierend zugrunde zu legen, da diese mehrheitlich mit dem eigenen Pkw anreisen. Die zu betreuenden Personen werden mit dem Bus gebracht.

Die Stellplätze für die neue Tagesstätte werden lediglich zum Arbeitsbeginn und Arbeitsende der Mitarbeiter eine geringfügige Frequentierung aufweisen

durch abfahrende und ankommende Mitarbeiter. Die Nacht- und Ruhezeiten werden eingehalten, da es sich um eine Tagesstätte handelt deren Besucher in der Zeit von 8:00 bis 9:00 Uhr in die Einrichtung gebracht und in der Zeit von 14:30 bis 15:30 Uhr aus dieser abgeholt werden. Die Besucher der Tagesstätten werden mit 16-18 Kleinbussen (10 Busse für die Bestands-Tagesstätte und 6-8 für die neu geplante Tagesstätte) gebracht bzw. aus diesen abgeholt. Über die entlang der bestehenden Einrichtung führende Zufahrt (vom Norden), wird der Bring- bzw. Abholverkehr auf das Grundstück geleitet, wo das Aus- bzw. Einsteigen der Besucher erfolgt. Auf dem neuen Grundstück soll die Erschließung weitergeführt werden. Es entsteht eine Zu- und Ausfahrt vom Chaukenhügel aus. Ein Anstauen im öffentlichen Straßenraum soll somit unterbunden werden.

Für das bestehende Wohnheim mit der betreuten Wohngruppe findet ein Schichtbetrieb mit jeweils zwei Mitarbeitern statt. Die Morgenschicht beginnt um 7:30 Uhr, die Nachtschicht um 21:30 Uhr. In diesen Zeiten ist von einer Freqüentierung der zugehörigen Stellplätze durch die insgesamt vier Mitarbeiter auszugehen.

Der Neubau bildet zusammen mit dem Gebäude der bestehenden Tagesstätte und dem Wohnheim eine Art Innenhof aus. Dieser Innenhof soll als Bestandteil des pädagogischen Konzepts künftig als Aufenthalts- und Kommunikationsfläche genutzt und daher von parkenden Autos möglichst freigehalten werden. Für die Unterhaltung der Parkanlage sollen zusätzlich zwei Garagen und zwei Carports errichtet werden, so dass die vorhandenen Wirtschaftsgebäude abgerissen und der Eingangsbereich in den Park aufgewertet werden können (s.u.). Zur Verortung der Stellplätze und der Garagen und Carports wurden zwei Varianten geprüft (s. dem Konzeptpapier angehängte Lagepläne).

## Varianten

In Variante 1 wird angrenzend an die bereits vorhandenen Garagenanlage für die in der Straße Chaukenhügel vorhandene Reihenhausbauung eine gebündelte Stellplatzanlage angeordnet, die über die Straße „An Rauchs Gut“ erschlossen wird. Hier kann unter Berücksichtigung des Baumerhalts eine kompakte Stellplatzanlage mit 19 Stellplätzen entstehen, die sowohl den Stellplatzbedarf des Neubaus als auch die im Innenhof entfallenden 5 Stellplätze abbildet. Angrenzend an die Stellplatzanlage werden zwei Garagen und zwei Carports für die Geräte der Parkunterlagen geplant. Diese Variante bietet den Vorteil, dass die Straße Chaukenhügel zukünftig vom Verkehr des Personals freigehalten und der vorhandene Baumbestand berücksichtigt wird. Es müssen lediglich im Bereich der Zufahrt zwei nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume entfallen. Die fußläufige Verbindung vom Stellplatz zu den Arbeitsstätten erfolgt über den westlichen Rand des Parks.

In Variante 2 sind die Stellplätze auf dem Grundstück des Neubaus der Tagesstätte zwischen dem Neubau und den angrenzenden Reihenhausbauungen vorgesehen. Die zwei Geräte-Garagen und Carports für die Pflege des Parks sind direkt hinter den Bestandsgaragen „An Rauchs Gut“ angeordnet. Es sind neun Stellplätze in einer Stellplatzzone mit einer Zu-/Abfahrt einseitig geplant. Hierdurch entfallen zwei oder drei geschützte Bäume. Zusätzlich werden die fünf vorhandenen Stellplätze im neu entstehenden Innenhof erhalten, so dass eine Nutzung des Innenhofs im Sinne des pädagogischen Konzeptes beeinträchtigt wird.

Unter Berücksichtigung des tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarfs der Verkehrsvermeidung in der Straße Chaukenhügel, im Sinne des pädagogischen

## Sicherung der privaten Parkanlage

Konzepts und des Baumschutzes stellt Variante 1 die Vorzugsvariante des Vorhabenträgers dar. Variante 2 hingegen setzt ihren besonderen Schwerpunkt auf die weitgehende Erhaltung und Wiederherstellung der privaten Parkanlage.

Das Plangebiet umfasst auch die private Parkanlage „Park Richardson“ mit alten Gehölzstrukturen. Der vom Neubau betroffene Teil weist allerdings kaum ältere Bäume auf. Die Neupflanzungen gem. Baumbestandserklärung (in Aussicht gestellt) beruft sich auf die Baumbestandsbescheinigung der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau. Die als Ausgleich zu pflanzenden 9 Laubbäume sind vorerst schematisch über den abzubrechenden Gebäuden dargestellt. Die genaue Verortung des Ausgleichs wird bei der Erarbeitung des Grünordnungsplans vorgenommen.

Zudem wären in Variante 1 drei Laubbäume und in Variante 2 zwei Laubbäume gem. Stellplatzortsgesetz §10 Abs. 4 zu pflanzen. Da sie nicht direkt an der Stellplatzfläche gepflanzt werden können, ohne auf Stellplätze zu verzichten, wird auf die Stellplatzbäume verzichtet. Die Stellplatzanlage ist bereits durch Bestandsbäume hinreichend durchgrünt. Der Grünordnungsplan wird Maßnahmen entwickeln, die dazu beitragen, die Sichtbarkeit der Stellplatzanlage zu minimieren (z. B. durch Anböschung und Hecken).

Die Anordnung der zu pflanzenden Obstbäume wurden in Nähe zum Neubau im Sinne der zu betreuenden Menschen gewählt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich die denkmalgeschützte Villa "Haus Richardson" und das zugehörige, ebenfalls denkmalgeschützte, Torhaus an der Richthofenstraße 70. Dieses Gebäudeensemble wurde als Herrenhaus in den Gründerzeitjahren 1871/1872 vom Architekten Heinrich Müller für den Kaufmann Christoph Gottlieb Rauch erbaut. Das Gut mit dem zugehörigen Landschaftspark erstreckte sich damals bis zur Straße Im Wiedel. Seither sind durch Parzellierung und Bebauung des Grundstücks Teile des Parks verloren gegangen. Bereits im Jahr 1927 haben Umbaumaßnahmen an der Villa – unter anderem der Abriss einer Dachbalustrade mit Skulpturen – dazu geführt, dass sich die Optik des Baus verändert hat. Nach Erwerb durch die Vorhabenträgerin erfolgten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Umbaumaßnahmen für eine Büronutzung in beiden Gebäuden.

Die Pflege und Unterhaltung des Parks erfordert eine Zugangs- und Unterbringungsmöglichkeit für größere Maschinen und Geräte. Die an der Spitze des Parks bestehenden Wirtschafts- und Geräteräume sollen künftig durch zwei Garagen und zwei Carports ersetzt werden.

Die Platzierung der zwei Garagen und Carports zur Unterbringung von Gartengeräten ist in den zwei Varianten zur Verortung der Kfz-Stellplätze mit geprüft worden (s.o.). In Variante 1 schließen sie nördlich an die neue Stellplatzanlage an und ragen somit über die Stellplatzanlage hinaus in den Park hinein. In der Variante 2 schließen die zwei Garagen und die Carports direkt an die vorhandenen Garagen, da die Stellplatzanlage auf dem Grundstück der Tagesstätte geplant ist.

Alternativ ist ein Neubau des Gartengerätelagers an gleicher Stelle im Südosten an der Spitze des Parks möglich. Jedoch wird ein Abriss der Gebäude und Ersatz an anderer Stelle präferiert, da dies zu einer Aufwertung der Eingangssituation des Parks führt.

Die Planaufstellung ist erforderlich, um die städtebauliche geordnete Weiterentwicklung unter Beachtung des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes zu sichern.

## 2.4 Planverfahren

Die Stadtgemeinde Bremen sieht vor, die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst brachgefallene oder untergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet umfasst eine solche Fläche, da sie von Bebauung umgeben ist.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 109 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, denn sie beinhaltet die Schaffung einer sozialen Einrichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches. Daher soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt, und die überbaubare Grundstücksfläche beträgt im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

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-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht zu kompensieren, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig galten. Gleichwohl werden die Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt. Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Verfahrens betrachtet.

Anlagen (informativ)