

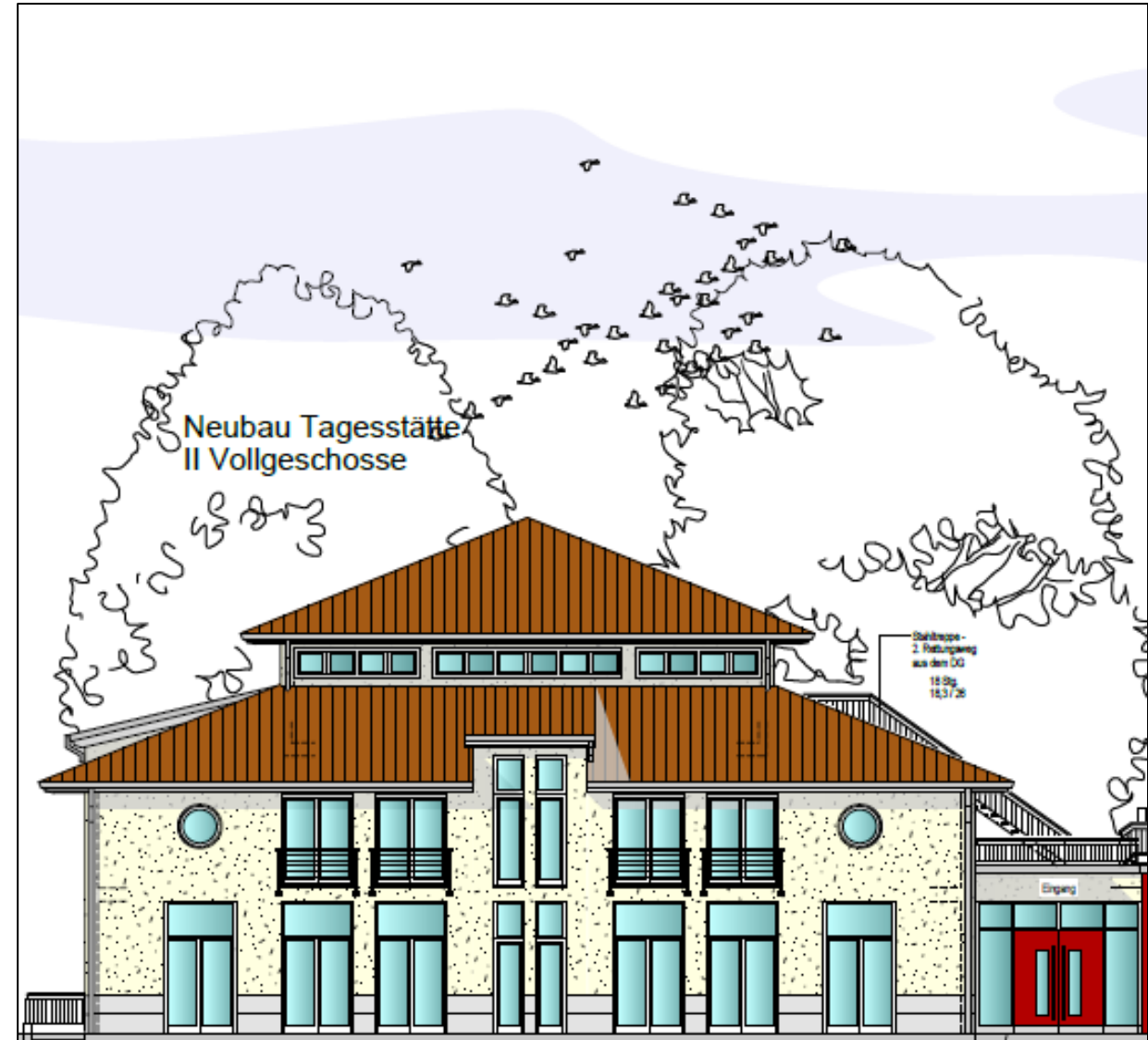
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 109

(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für den Neubau einer
Tagesstätte für Menschen mit
Beeinträchtigung
in Bremen-Burglesum

Beteiligung des Beirats Burglesum

27. April 2021



Akteure

Plangebiet

Planverfahren

Planungsrecht

Anlass und Ziel

Vorhaben

Ablauf

Verfahrensstelle

**Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,
Mobilität, Stadtentwicklung und
Wohnungsbau (SKUMS)**

Bauamt Bremen-Nord

Ansprechpartner:
René Kotte

Vorhabenträger

Jugendgemeinschaftswerk e.V.

Ansprechpartner:
Jens Hartmann

Architekt

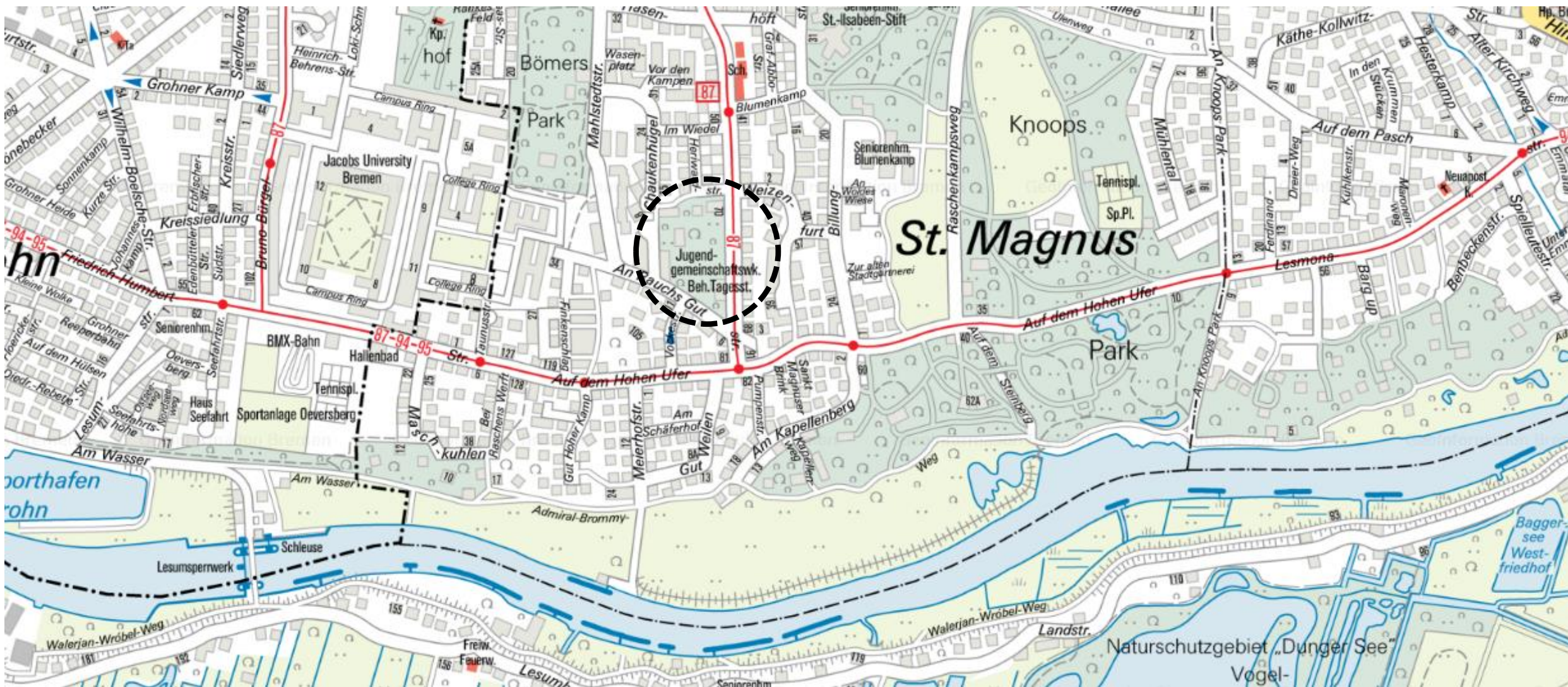
Architekturbüro Dipl.-Ing. Uwe Meier

Ansprechpartner:
Uwe Meier

Planungsbüro

BPW Stadtplanung

Ansprechpartner:
Lars Lemke und Mareen Heppner

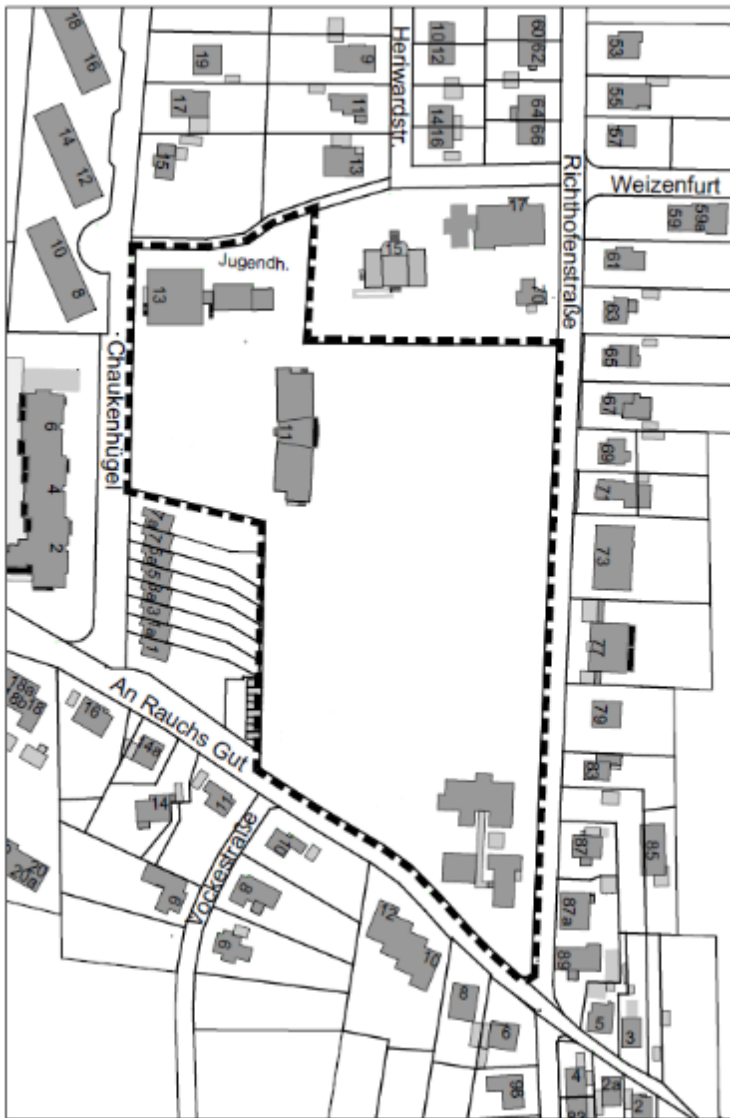


Lage im Stadtgebiet - Stadtplan

Quelle: GeoInformation Bremen 2020

Lage des Plangebiets

BPW Stadtplanung



Geltungsbereich – Kataster und Luftbild

Quelle: Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet



Chaukenhügel



Tagestätte Bestand – Vorbild für Neubau Tagestätte



Antrag Aufstellung VEP 109

**Frühzeitige
Behördenbeteiligung**
bis 23.10.2020

Einwohnerversammlung
06.10.2020



Vorstellung Beirat
03.11.2020



Fachplanungen/-gutachten

Vorentwurf

**Entwurf
Plan und Begründung**



**Aufstellungs- und
Auslegungsbeschluss
Baudeputation**



**Beteiligung
Behörden + Beirat**

**Beteiligung der
Öffentlichkeit**

Abwägung der
eingebrachten Belange

Entwurf



**Plan mit Begründung und
Durchführungsvertrag**

Beschluss durch
Baudeputation

Beschluss durch Senat

**Satzungsbeschluss durch
Stadtbürgerschaft**



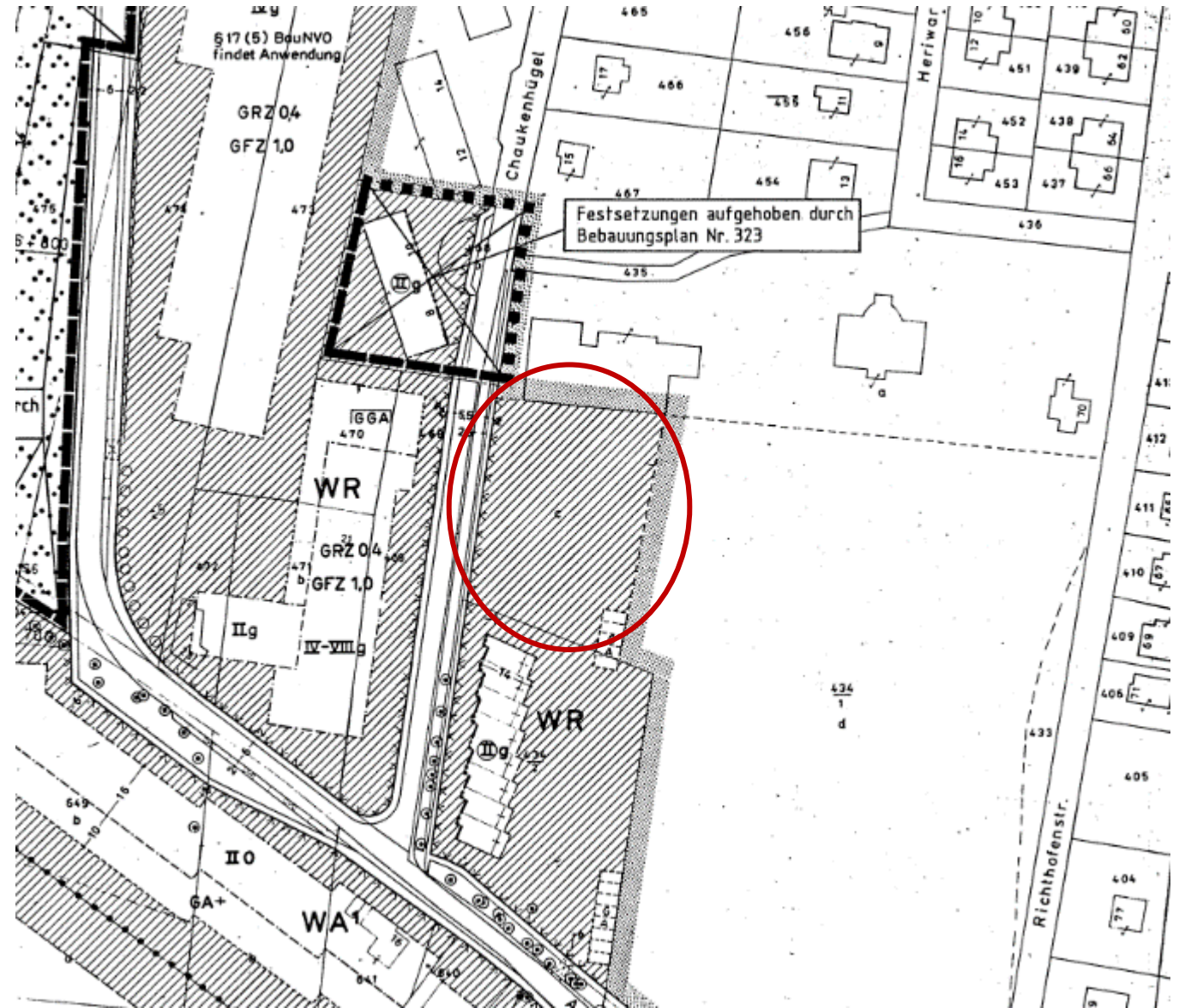
**Rechtskraft mit
öffentl. Bekanntmachung**

Beschluss

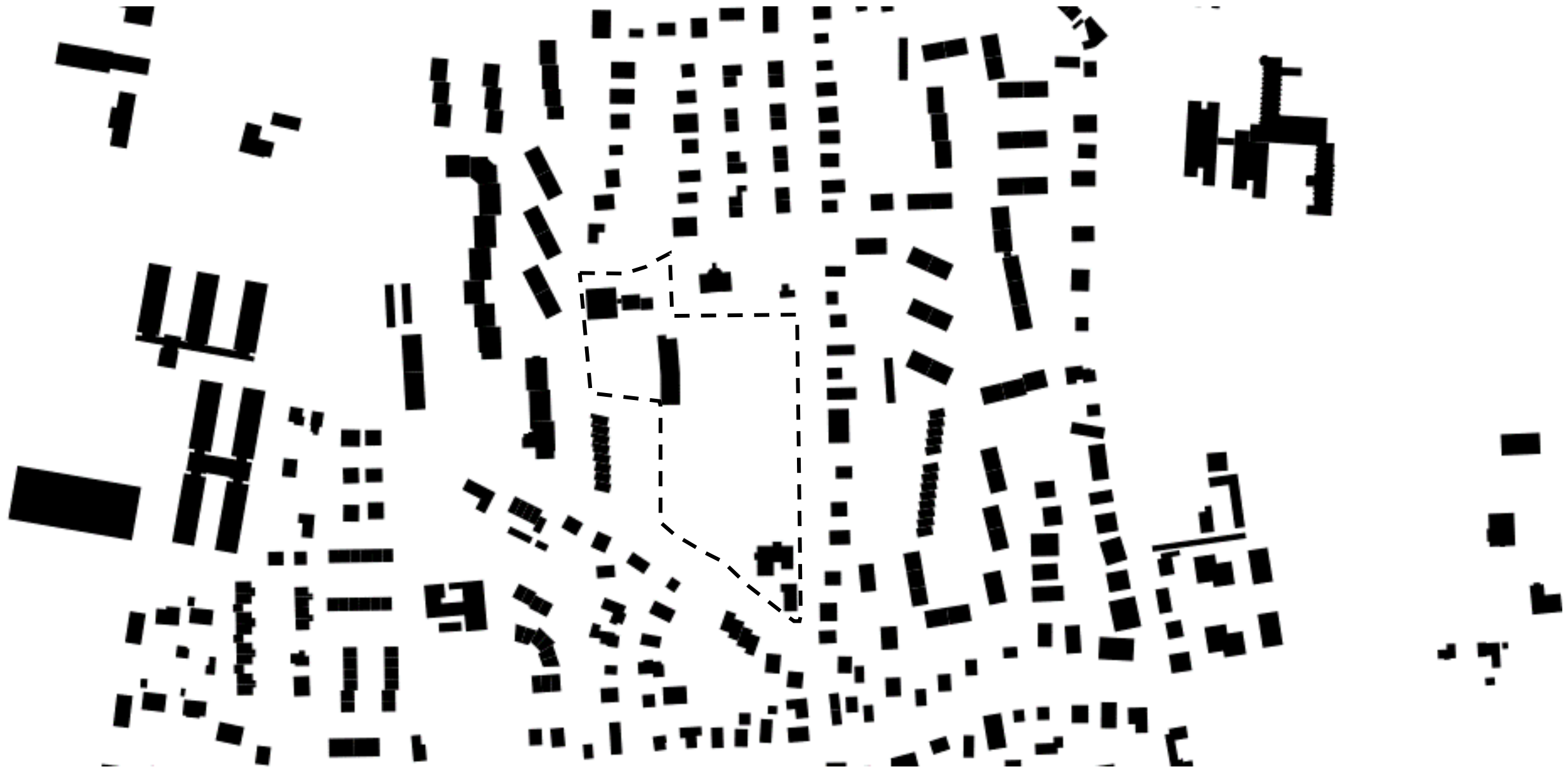
Bebauungsplan 361 (1974)

Reines Wohngebiet

Grundstück Neubau Tagesstätte



Ursprungsbebauungsplan

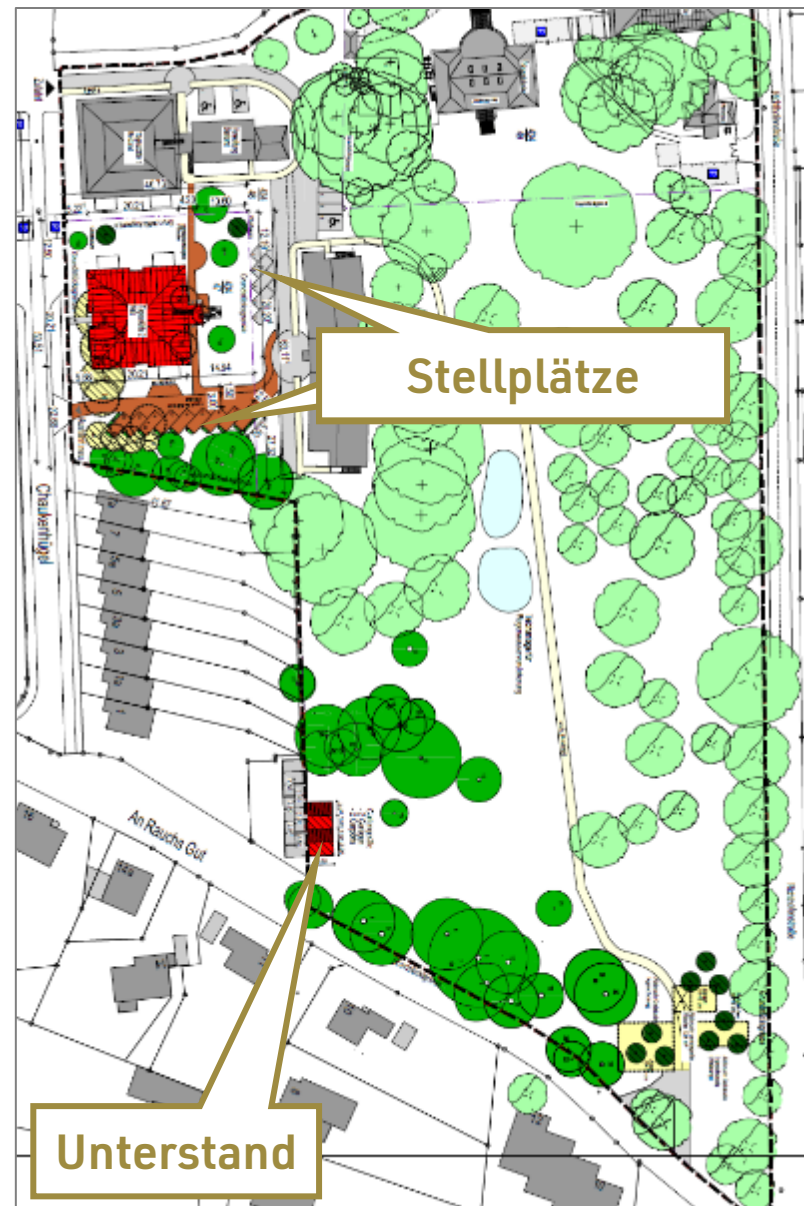


Schwarzplan



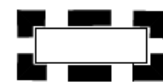
Schwarzplan

- 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





DARSTELLUNGEN



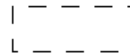
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan



Neubau



geplante Versiegelung



geplante neue Wegeführung versickerungsfähiges Pflaster



Teichanlage zur Niederschlagswasserversickerung



Bestandsbäume (gem. Baumkataster von 2019 und Luftbilddauswertung)



Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern



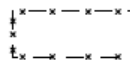
Heckenanpflanzung



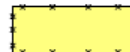
zu fällende (nach Baumschutzverordnung) geschützte Bäume



zu versetzender Baum



alte Wegeführung (Abbruch)



Abbruch und Entsiegelung (Stellplätze, Anlagen und Erschließung)



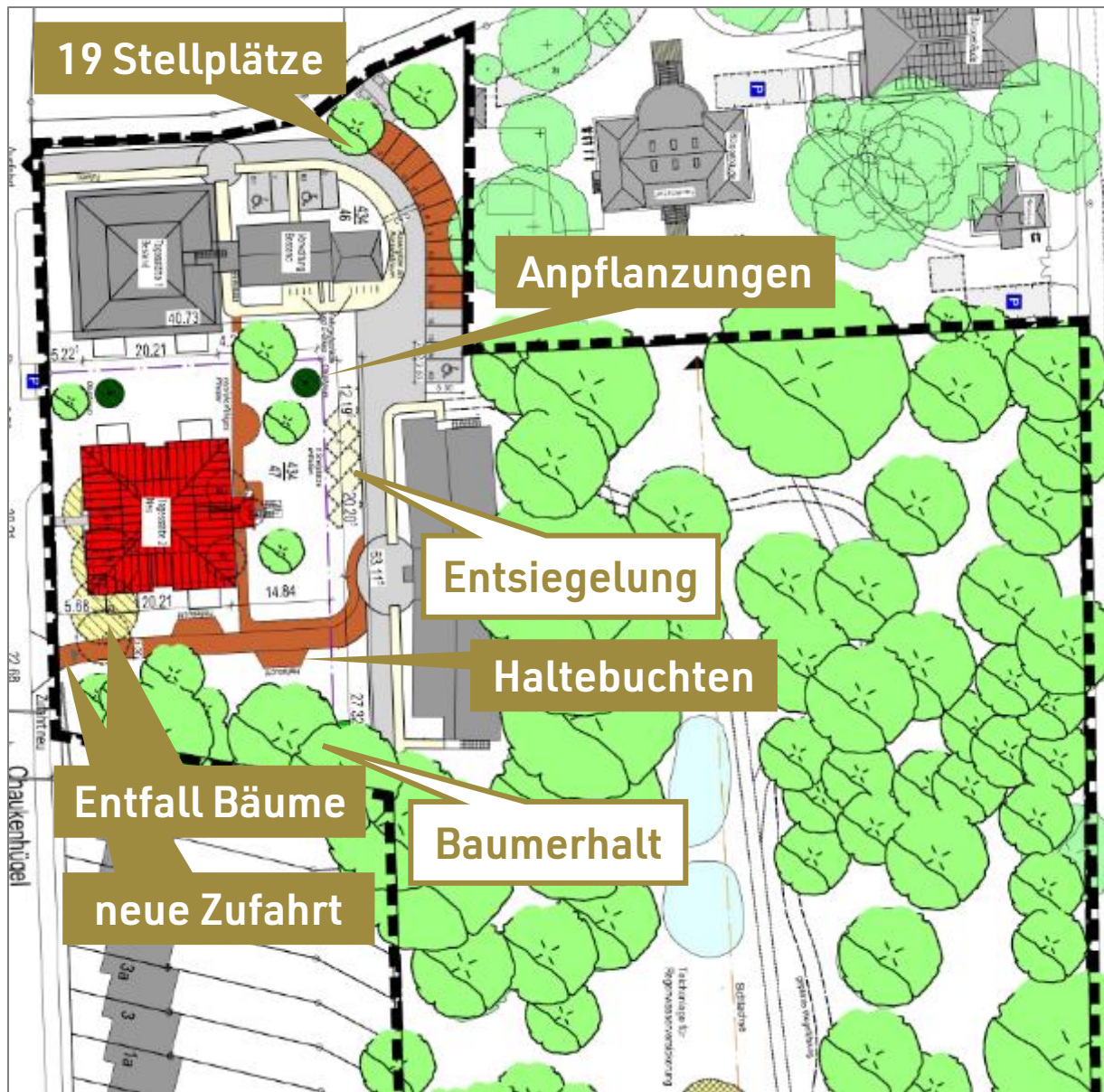
Bestand



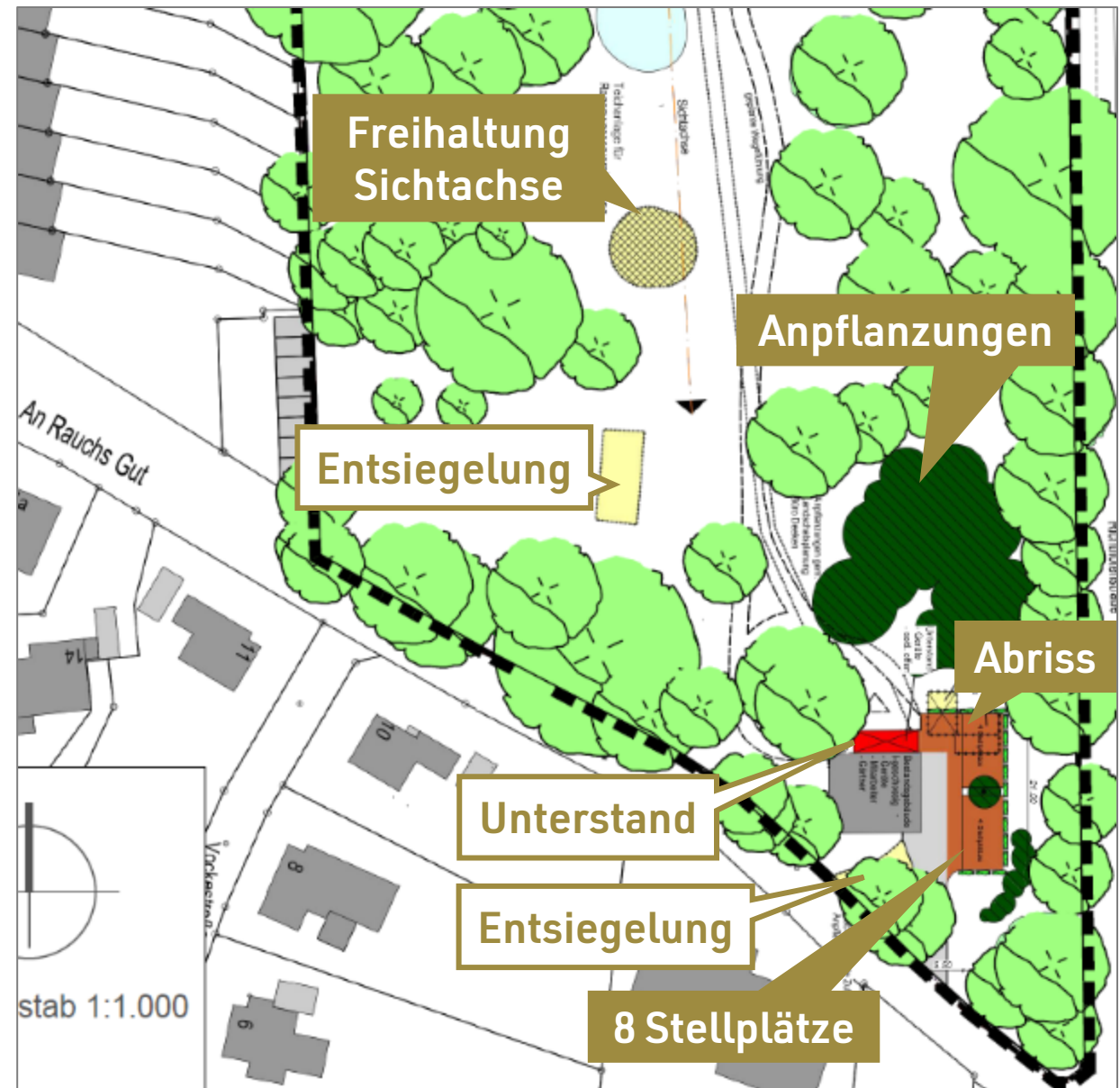
Grundstücksgrenzen

Vorhaben- und Erschließungsplan April 2021

Quelle: Architekturbüro Meier



Lupe Norden



Lupe Süden

Baumschutz

Bäume werden größtenteils erhalten (4 Bäume entfallen für die Tagesstätte)

Anpflanzungen heimischer und standortgerechter Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1 Meter Höhe) auf dem Grundstück (2 Stk.) und im Park (mind. 10 Stk.)

Artenschutz

Krötenwanderweg zwischen den Teichen bleibt erhalten

Stellplätze

In der Nähe der Tagesstätten (Grundstücksgrenze zu Haus Richardson) und auf bereits versiegelter Fläche in der Parkspitze

Anzahl Beschäftigte (Bestand und Prognose)

Montag bis Freitag

Zeit:	22-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22
Tagesstätte Neubau			2	6	8	10	10	10	9	6	2						
Bestand	2	4	11	27	34	34	34	32	28	22	21	12	10	9	9	8	4
Gesamt	2	4	13	33	42	44	44	42	37	28	23	12	10	9	9	8	4

17-25 Bestand (Durchschnitt - max. 34 von 9-12Uhr)

4-6 Neu (Durchschnitt - max. 10 von 10-13Uhr)

21-31 Insgesamt (Durchschnitt - max. 44 von 10-12Uhr)

Themen



Stellplätze

11 Bestand (5 entfallen)

21 Neu (13 nördlich + 8 südlich)

27 Insgesamt

Themen

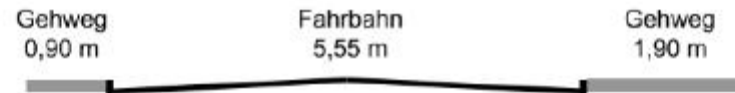


BPW Stadtplanung

Q 1 Chaukenhügel Süd



Q 2 Chaukenhügel Nord



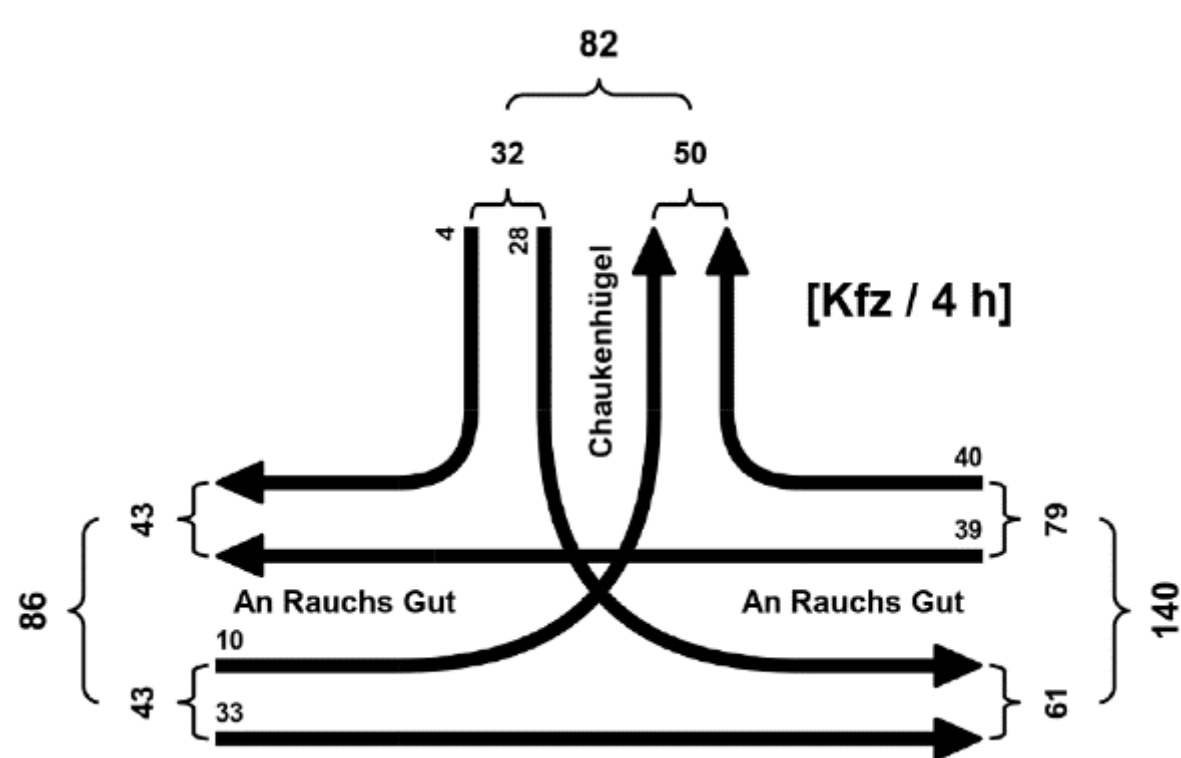
Q 3 An Rauchs Gut



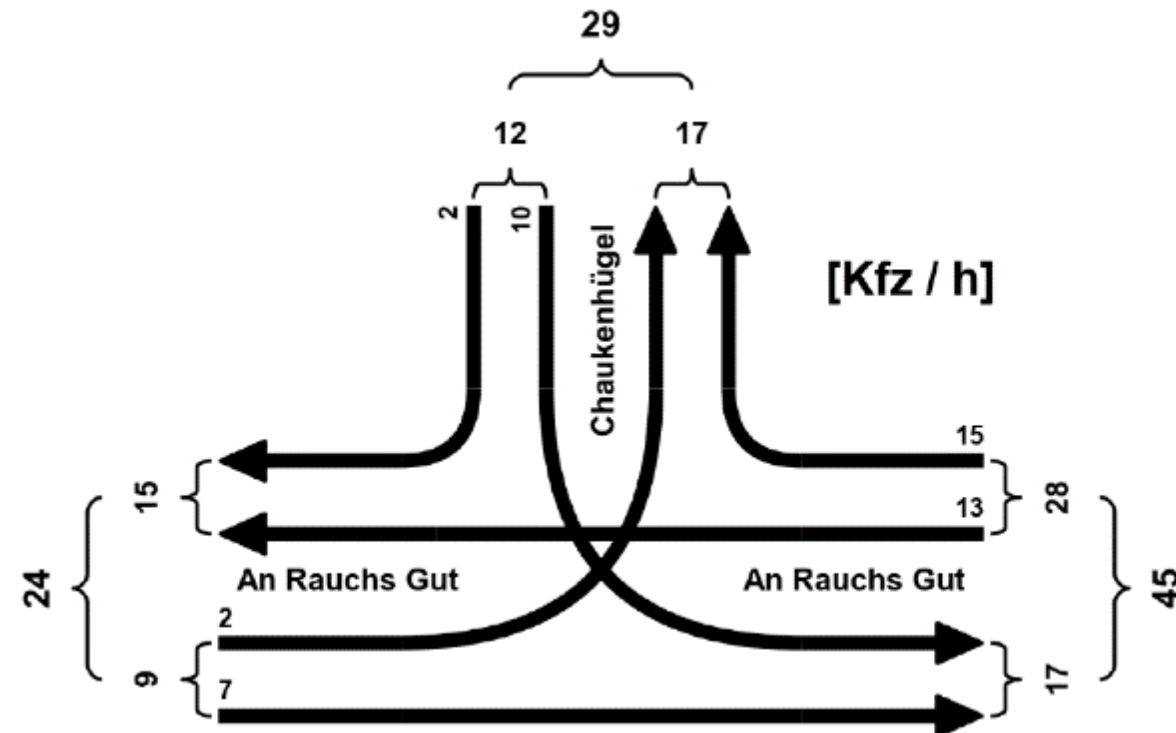
Q 4 Richthofenstraße



Bestandssituation Zählungen (Do. 20.02.2020 und Die. 18.02.2020)

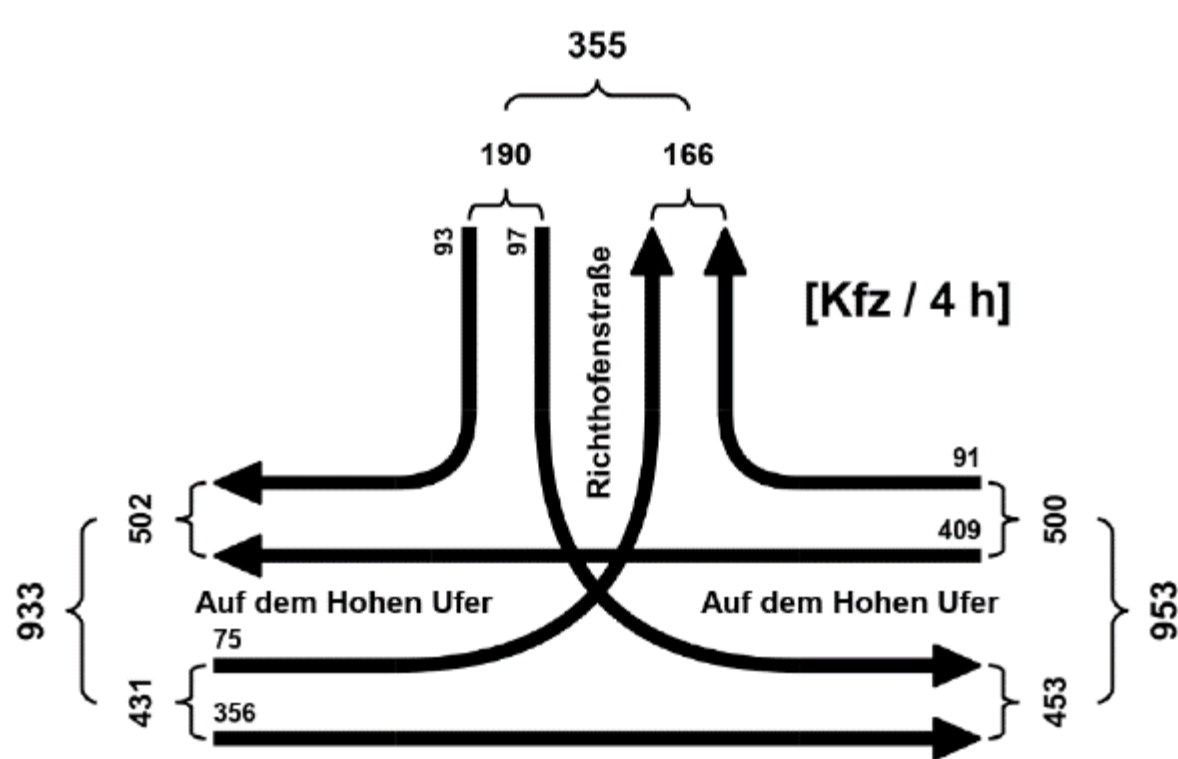


Strombelastung 4 h am Nachmittag

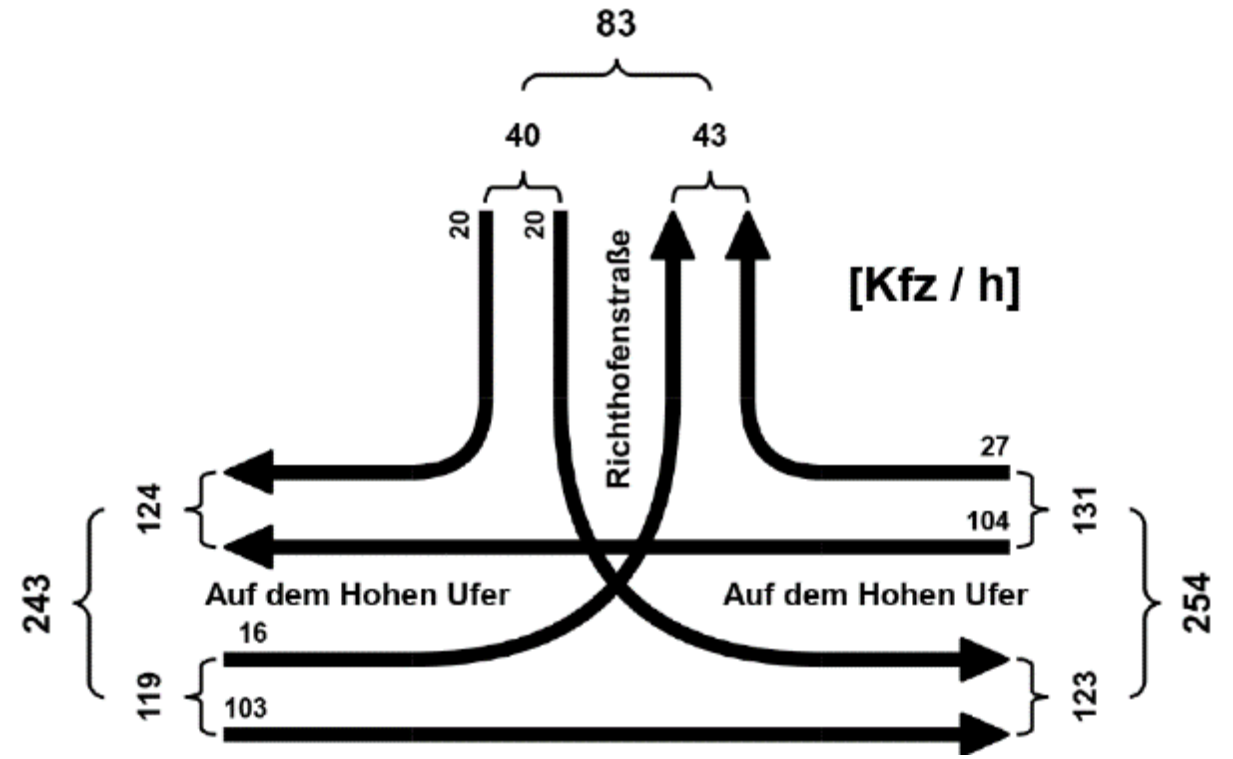


Strombelastung Spitzenstunde (16 -17 Uhr)

Bestandssituation Zählungen (Do. 20.02.2020 und Die. 18.02.2020)

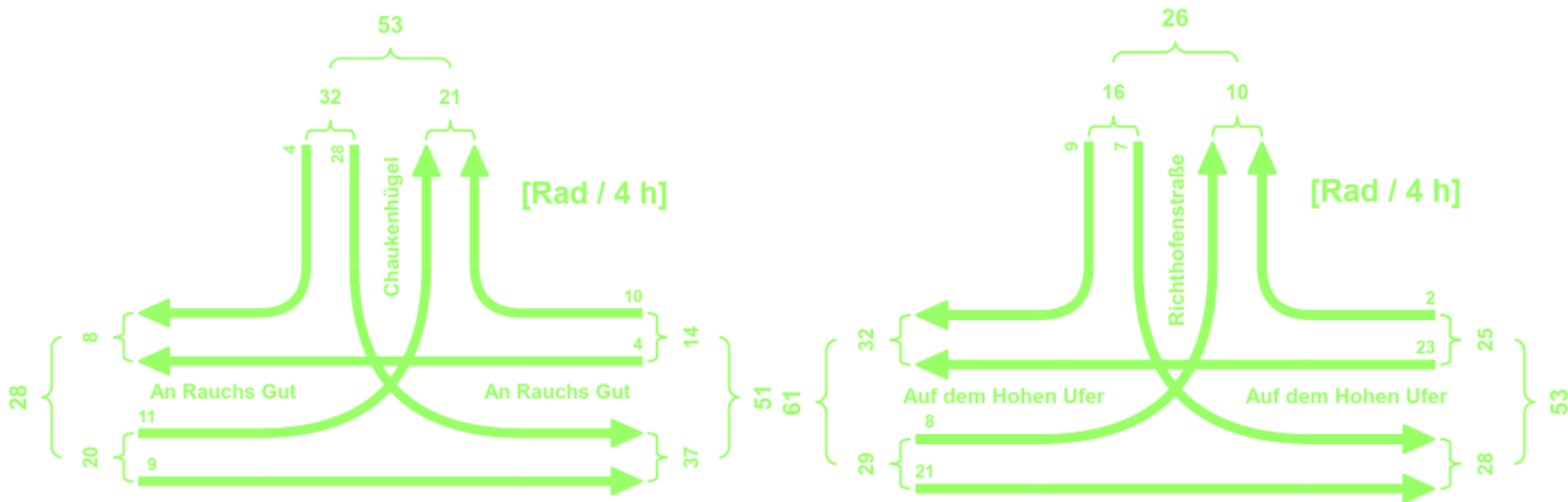


Strombelastung 4 h am Nachmittag



Strombelastung Spitzenstunde (16 -17 Uhr)

Bestandssituation Zählungen (Do. 20.02.2020 und Die. 18.02.2020)



Strombelastung 4 h am Nachmittag

Bestandsituation

Straßenquerschnitt	Kfz-Verkehrsmenge			Schwerlastanteil			Bem.
	DTV _w [Kfz/ 24h]	Tag [Kfz/ 16h]	Nacht [Kfz/ 8h]	Gesamt [DTV]	Sv _{Tag}	Sv _{Nacht}	
Chaukenhügel	295	278	17	< 5 %	< 5 %	< 2 %	Asphalt, gut v _{zul} = 30 km/h
An Rauchs Gut	504	474	30	< 4 %	< 4 %	< 2 %	Asphalt, gut v _{zul} = 30 km/h
Richthofenstraße	1.282	1.205	77	< 3 %	< 3 %	< 2 %	Asphalt, gut v _{zul} = 30 km/h
Auf dem Hohen Ufer	3.430	3.224	206	< 8 %	< 8 %	< 8 %	Asphalt, gut v _{zul} = 50 km/h

Werk tägliche Mittelwerte im Bereich des Bauvorhabens

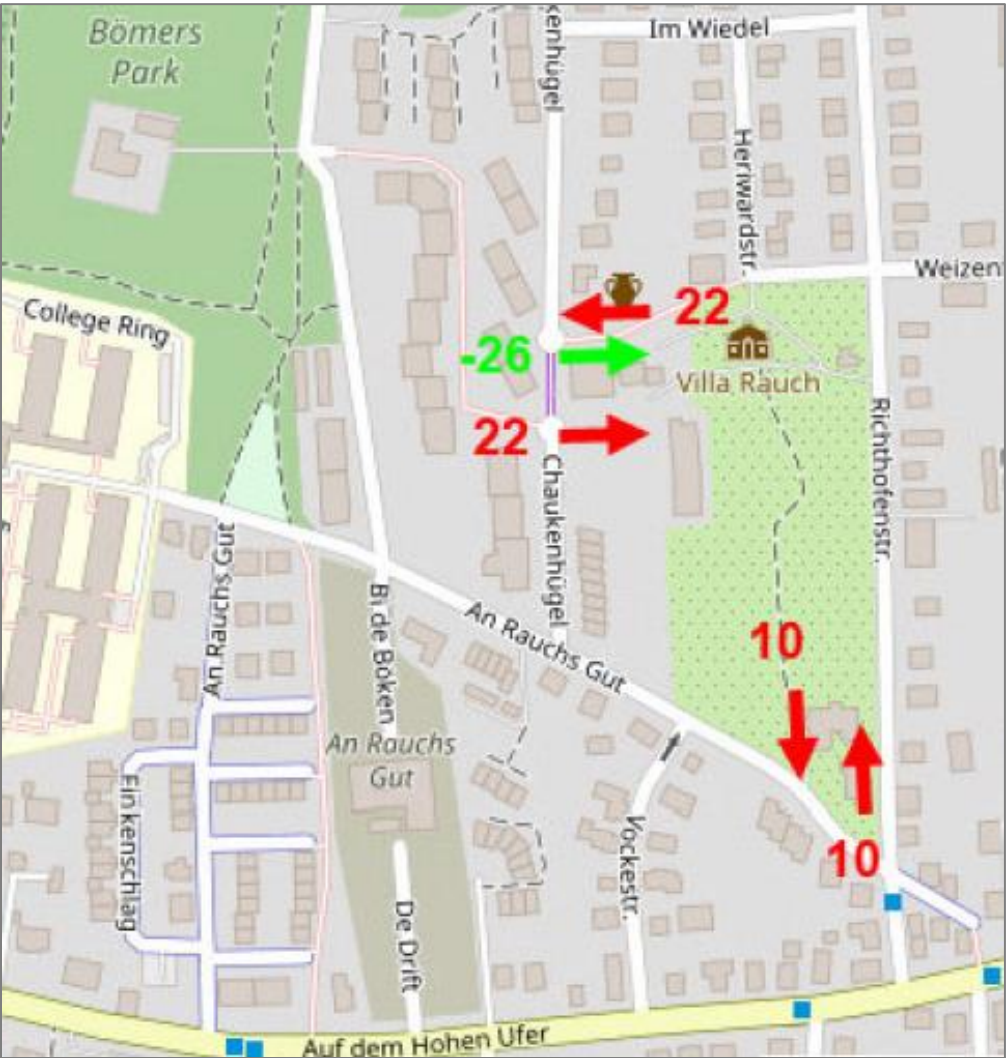
Mit dem Hochrechnungsfaktor vom 4-Stunden-Wert auf den 24-Stunden-Wert ($f = 3,60$) und dem Nachtanteil (22:00 bis 06:00 Uhr) von 6 % ergeben sich die in der Tabelle dargestellten werktäglichen Mittelwerte. Im Schwerlastanteil sind auch die Kleintransporter berücksichtigt (Lkw zul. Gesamtgewicht 2,8 bis 3,5 t).

Verkehrsbelastung

Für die bestehenden und geplanten Nutzungen werden die folgenden maximalen Verkehrswerte an Werktagen angegeben:

		Uhrzeit																
		06 - 07	07 - 08	08 - 09	09 - 10	10 - 11	11 - 12	12 - 13	13 - 14	14 - 15	15 - 16	16 - 17	17 - 18	18 - 19	19 - 20	20 - 21	21 - 22	22 - 06
Wohnen für Behinderte																		
Anfahrt			3		1					2	3							1
Abfahrt			1						2	2							2	3
Tagesstätte																		
Anfahrt			2	5	1													
Abfahrt								1		1	2	2	1	1				
Hauswirtschaft																		
Anfahrt		2		1														
Abfahrt										1	2							
Verwaltung																		
Anfahrt			2	3														
Abfahrt											2	1	1			1		
Prognose neue Tagesstätte mit Einliegerwohnung																		
Anfahrt			2	4														
Abfahrt									1	1	2	2						
Summe																		
32 Anfahrten		2	9	13	2	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0	1
32 Abfahrten		0	1	0	0	0	0	1	3	5	8	5	2	1	0	1	2	3

Prognoseverkehr durch Bauvorhaben am Tag



Straßenquerschnitt	Kfz-Verkehrsmenge			Schwerlastanteil			Bem.
	DTV [Kfz/ 24h]	Tag [Kfz/ 16h]	Nacht [Kfz/ 8h]	Gesamt [DTV]	SV _{Tag}	SV _{Nacht}	
Chaukenhügel	320	300	20	< 5 %	< 5 %	< 2 %	Asphalt, gut v _{zul} = 30 km/h
An Rauchs Gut	550	520	30	< 4 %	< 4 %	< 2 %	Asphalt, gut v _{zul} = 30 km/h
Richthofenstraße	1.340	1.260	80	< 3 %	< 3 %	< 2 %	Asphalt, gut v _{zul} = 30 km/h
Auf dem Hohen Ufer	3.450	3.240	210	< 8 %	< 8 %	< 8 %	Asphalt, gut v _{zul} = 350 km/h

Tab. Zusammengefasste Verkehrswerte (2030) im Bereich des Bauvorhabens

Leistungsfähigkeit

Straßenabschnitt	Breite	Verkehrs- belastung 2030	Kapazität	Verkehrs- belastung
	[m]	[Kfz/h]	[Kfz/h]	
Chaukenhügel	5,50	29	150	19 %
An Rauchs Gut	4,50	47	150	31 %
Richthofenstraße	5,50	85	400	21 %
Auf dem Hohen Ufer	6,50	255	1.800	14 %

- Die aufgeführten Straßen sind leistungsfähig, um den geringen Mehrverkehr aufzunehmen
- Die Aufnahmekapazität des Straßennetzes wird nicht erreicht.
- Die Knotenpunkte (Kreuzungen) sind bei der heutigen Verkehrsregelung leistungsfähig.
- Die beiden Zu- und Ausfahrten sind leistungsfähig.

Planungsempfehlungen

- Um eine ungewollte Überfahung durch fremde Kfz von der Straße Chaukenhügel Süd zur Straße Chaukenhügel Nord zu vermeiden, sollte der Charakter einer Grundstückszufahrt deutlich gemacht werden und ggf. durch Beschilderung (Privatweg) unterstützt werden.
- Für Fußgänger und Radfahrer sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.



Sicherung des Parks mit einigen der wesentlichen Aspekte des englischen Landschaftsgartens:

- Parkelemente „offene Wiese (mit Teichen)“ und „Baumgruppen“
- Flächen für Baum-Neuanpflanzungen
- Erhaltung der bestehenden zentralen Sichtachse zur Villa Richardson
- geschwungene Wegeführung durch den Park (Empfehlung)

Energiestandard

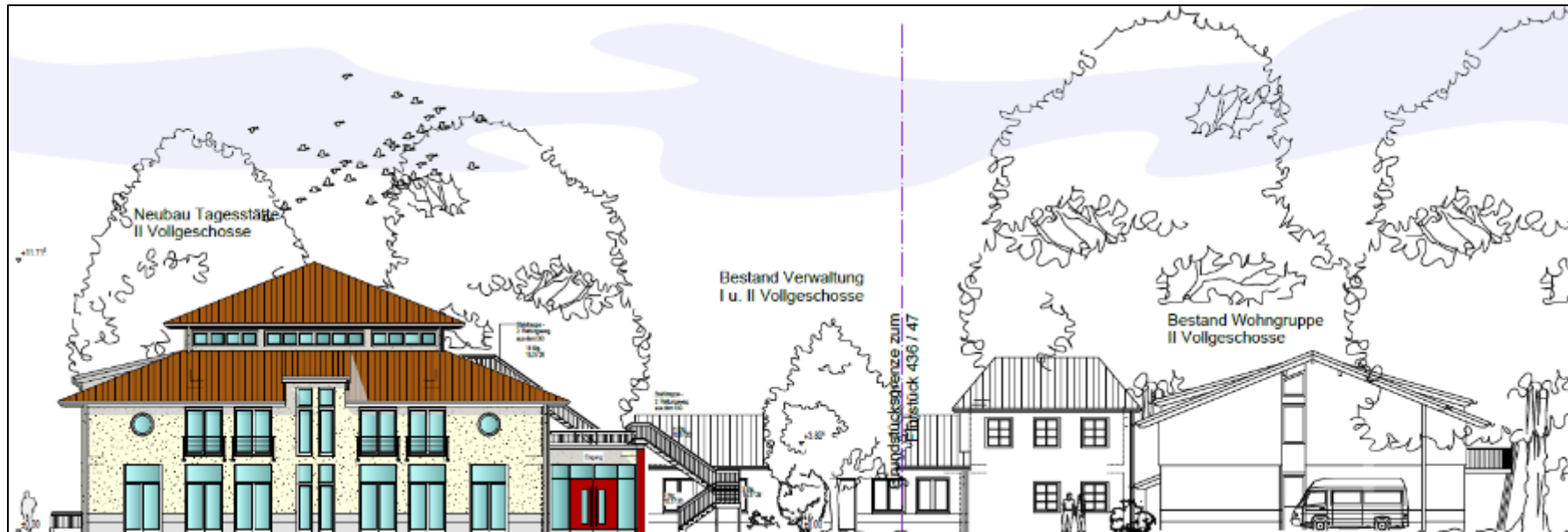
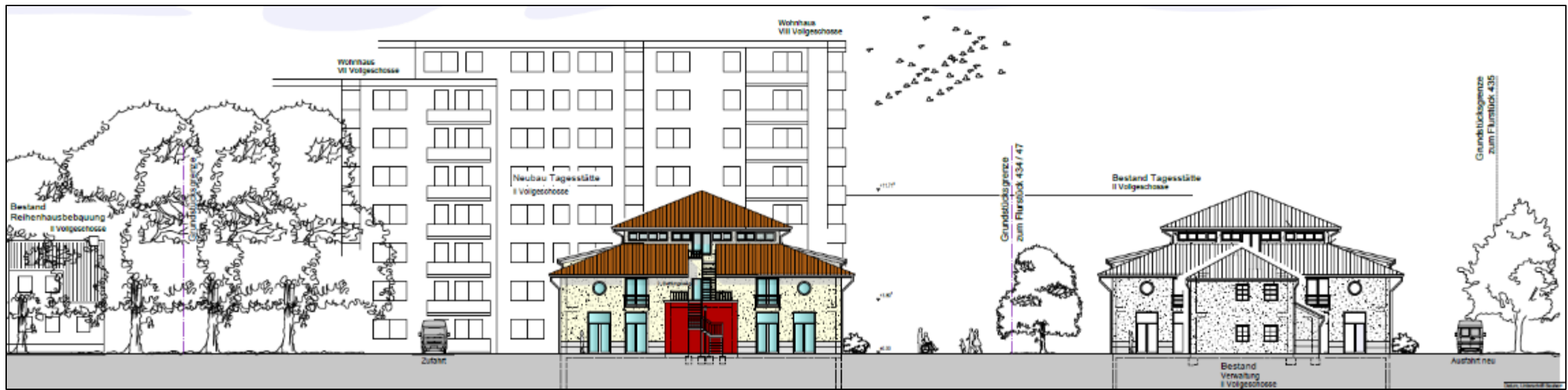
Neubau der Tagesstätte 2 im Baufeld B im KfW Effizienzgebäude 40-Standard

Wärmeversorgung über Geothermie

Geothermie(Die Wärme zum Betrieb des Gebäudes wird aus der Erde mittels ca. 100 m langen Lanzen gezogen und über Wärmetauscher in das Gebäudesystem gebracht.)

Solarenergie

Auf mindestens 200 m² der geeigneten Dachflächen des Neubaus Tagesstätte Die Maßnahmen zu Klimaschutz und Energieeinsparung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend geregelt.



Ansichten von Osten und Westen



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

- Einfahrt 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:
 - St Stellplätze
 - Na Nebenanlagen

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

Planzeichnung

Plangebiet

Zulässig sind:

- **Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,**
- **Wohngebäude.**

Sowie dazugehörige Stellplätze, Nebenanlagen und Räume für freie Berufe (§§ 12, 13 und 14 BauNVO sind sinngemäß anzuwenden.)

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.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens 10 heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1 Meter Höhe) zu setzen.

6.2 An den Standorten zum Anpflanzen von Laubbäumen, Laubsträuchern und Laubhecken sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu setzen.

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

7. Auf mindestens 200 m² der geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb des Baufeldes B sind Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu installieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

8. Als Einfriedungen gegenüber Straßenverkehrsflächen sind nur Laub- hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen über der angrenzenden Erdoberfläche, zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auf der straßenabgewandten Seite zulässig



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Planungsgröße entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen natürlichen Anlagen vollständig nach. Stand vom 28.09.2020

Bremen, den ____ 2021



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Rückfragen

Anmerkungen

Hinweise



