



**Bebauungsplan 2391**

**"Schwachhauser Heerstraße 235"**

**Information des Beirats Schwachhausen**

23.02.2017



Plangebiet

Stand Planverfahren

Städtebaulicher Entwurf

Entwurf Bebauungsplan

Fragen



Freie Hansestadt Bremen

Bebauungsplan 2391

Schwachhauser Heerstr. 235

**Plangebiet**

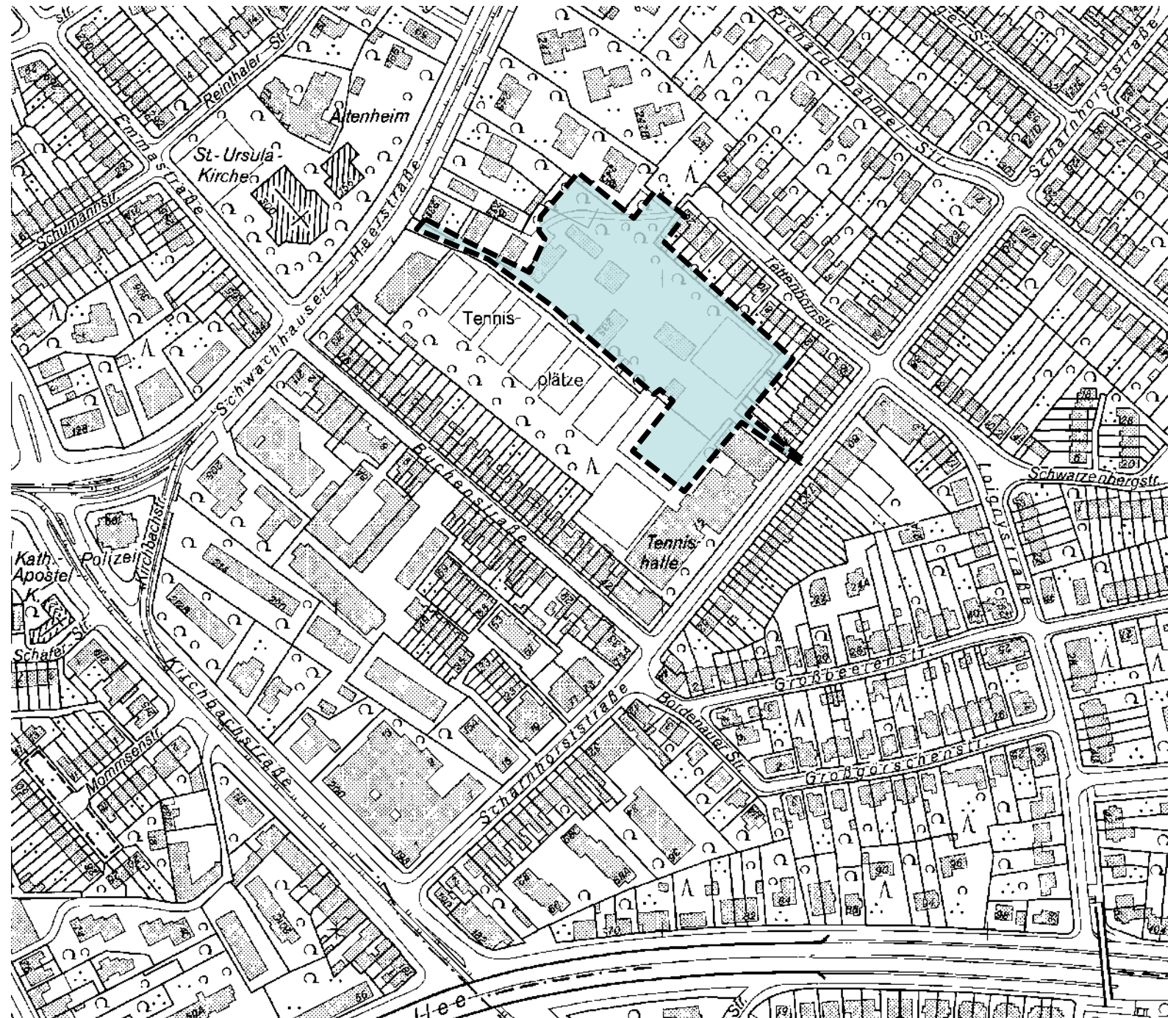
Stand Planverfahren

Städtebaulicher  
Entwurf

Entwurf

Bebauungsplan

Fragen



## Abgrenzung Plangebiet Bebauungsplan 2391



Freie Hansestadt Bremen

Bebauungsplan 2391

Schwachhauser Heerstr. 235

## Plangebiet

Stand Planverfahren

Städtebaulicher  
Entwurf

Entwurf

Bebauungsplan

Fragen



Schwarzplan mit Bebauungsstruktur Umgebung



Freie Hansestadt Bremen

Bebauungsplan 2391

Schwachhauser Heerstr. 235

## Plangebiet

Stand Planverfahren

Städtebaulicher

Entwurf

Entwurf

Bebauungsplan

Fragen



Schwarzplan mit Abgrenzung neues Wohnquartier



Freie Hansestadt Bremen

Bebauungsplan 2391  
Schwachhauser Heerstr. 235

**Plangebiet**

Stand Planverfahren

Städtebaulicher  
Entwurf

Entwurf  
Bebauungsplan

Fragen





Plangebiet

Stand Planverfahren

Städtebaulicher  
Entwurf

Entwurf

Bebauungsplan

Fragen

# Planverfahren

**Aufstellungsbeschluss** (Baudeputation 19.06.2008)

**Städtebaulicher Entwurf**  
(Ergebnis Gutachterverfahren)

Frühz. Behördenbeteiligung

Einwohnerversammlung + Beirat  
(22.07.2015)

Städtebauliche Konkretisierung

Fachplanungen  
(Erschließung, Entwässerung)

**Entwurf Bebauungsplan mit Begründung**

**Auslegungsbeschluss**  
Baudeputation (23.02.2017)

**Vorstellung im Beirat**  
(23.02.2017)

**Öffentliche Auslegung + Beteiligung der Behörden (1 Monat)**

**Keine Planänderung**  
(Begründung darf geändert werden)

**Planänderung wesentlich:**  
Erneute Beteiligungen  
(§ 4a (3) BauGB)

**Beschluss durch Baudeputation**  
Planreife (§ 33 BauGB)

**Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft**  
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)



Plangebiet

Stand Planverfahren

Städtebaulicher  
Entwurf

Entwurf

Bebauungsplan

Fragen

## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

zur

- ... Stärkung der Innenentwicklung
- ... Wiedernutzbarmachung von Flächen
- ... Verringerung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling
- ... besseren Auslastung der Infrastruktur

*"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ..... gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." § 1 Abs. 5 BauGB*

### Beschleunigtes Verfahren:

- ... keine formale Umweltprüfung
- ... kein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- ... keine FNP-Änderung
- ... Verzicht auf frühzeitige Beteiligungsrunde möglich



Freie Hansestadt Bremen

Bebauungsplan 2391

Schwachhauser Heerstr. 235

Stand Planverfahren

Städtebaulicher  
Entwurf

Entwurf  
Bebauungsplan

Fragen

# Gutachterverfahren

5 Architekturbüros in Kooperation mit Landschaftsarchitekten



## AUFGABENBESCHREIBUNG GUTACHTERVERFAHREN

WOHNPARK SCHWACHHAUSER HEERSTRASSE NR. 235





Stand Planverfahren

**Städtebaulicher  
Entwurf**

Entwurf

Bebauungsplan

Fragen

## Aufgabenstellung:

### Städtebau:

- Errichtung von Stadthäusern und Geschosswohnungsbau für ca. 50 WEH
- Schaffung von ca. 8.300 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche bei max. GRZ 0,4
- Ca.1/3 der Baufläche für Baugemeinschaften vorbehalten
- Höhe: 2 Geschosse + Dach-/Staffelgeschoss
- Berücksichtigung Grundwasserverhältnissen und Lärmschutz
- Dachbegrünung

### Freiraum

- Erhalt Grünstrukturen und Baumbestand in den Randbereichen
- Freihaltung eines Grundstückstreifens (soweit städtebaulich möglich)
- Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes

### Erschließung

- Kein Durchgangsverkehr
- Fuß- und Radwegeverbindung zur Scharnhorststraße
- Wegeverbindung zur Tetenbornstraße
- Stellplatzkonzept
- Schaffung einer Mischverkehrsfläche





SCHWACHHAUSER HOFGÄRTEN STRUKTURPLAN 01 - 2000



SCHWACHHAUSER HOFGÄRTEN BEBAUUNGSPLAN 01 - 2000

**HOFGÄRTEN MIT GRÜNBEZUG**

Das Stadtbild Bremens besitzt seinen besonderen Reiz durch den Dialog zwischen intensiver Begrünung und geschlossenen Baustrukturen mittlerer Höhe. Diese Mischung macht Bremen zu einer vorbildlichen Großstadt mit Grünbezug. Unser Entwurf setzt hier an. Die Rahmenbebauung der umgebenden Straßen wird im städtebaulichen Konzept aufgegriffen, jedoch interpretiert und an moderne Wohnanforderungen angepasst. In den flankierenden Bauten der Baugemeinschaft und der Townhouses ist eine bewusste Anknüpfung an das tradierte „Bremer Haus“ gewollt und vorhanden. Die gestreckte Gestalt der Hausfronten vermittelt zwischen der vorhandenen Randbebauung der Schanhorst-, Buchen- und Teitelmannstraße und den zwei u-förmigen Baukörpern im zentralen Baufeld. Diese formalen der Reihenhau Typologie freier und bilden vollwertige Gartennische mit viel Bauland zuzunehmen.

Gemeinschaftlich vermittelt das Ensemble der vier Baukörper Zusammengehörigkeit. Sein Maßstab orientiert sich jedoch an den baukörperlichen Dimensionen seiner heterogenen Nachbarschaft, in die sich die Neubauteil unpräzise einordnen.

Unser Konzept zielt darauf, die geforderte Baudichte möglichst konzentriert, jedoch nicht zu eng, in vier Gebäudekörper aufzulösen und so einen sehr hohen Gartenanteil für gemeinschaftliche und private Nutzungen zu generieren. Selbstverständlich und lebendig ist der Dialog zur Umgebung eine Hofbebauung mit eigenständigem Charakter und großer Offenheit – die „Schwachhauser Hofgärten“.

(Abb. 1) Ähnlich dem städtebaulichen Ansatz knüpft auch die Gestaltung der Wohngebäude an Vorhandenes an – der Wohnpark schneidet Geschichte fort und reagiert auf seine Umgebung. Dies jedoch in einem kritischen Abstand zur Historie und in dem Bewusstsein, dass die Weiterentwicklung unserer Bautradition im Känon mit modernen Lebensanforderungen stehen muss.

Ein reduzierter Materialeinsatz von weiß gestricheltem mineralischen Putz, dunkel lasierten Holzblechen und vorverleimtem Zirkblech soll in der Außenwirkung zurückhalten die handwerkliche Eleganz ausstrahlen. Die „Schwachhauser Hofgärten“ greifen wiederkehrende Gestaltungselemente der Bremer Architektur auf. Das gestalterische Repertoire der Fassaden thematisiert den Lastatrag zum Boden, den Abschluss zum Himmel und die Gestaltung der Wandöffnungen. So werden alle Fenster und Eingangsblenden von dezentem Fachwerk gerahmt und die Gebäudeschlüsse mit zurückhaltenden Gesims- und Sockelbändern akzentuiert.

Grünbereiche im gemeinschaftlichen Bereich: Entlang der Zugewegung zum Spielplatz ist eine Reihe aus Hochstammzweigen mit launeliebender und abgrenzender Funktion (Sichtschutz) geplant. Die Rasenflächen vermitteln Großzügigkeit und Ruhe. Entlang der südlichen Zufahrtsstraße sind ebenfalls vereinzelt Zierfächerpflanzen geplant. Hier stehen die Gehölze in einem Ziergrün- und Staudensaum. Die Grünflächen an den nördlichen Mietergärten sollen eine abgrenzende Funktion gegenüber der angrenzenden Bebauung haben. Die Planung kann



2. Strukturplan, Grünflächen- und Bebauungsanforderungen

Konstruktiv sind alle Gebäude in massiver Porotonbauweise mit mineralischem Außenputz geplant. So ist eine hohe Energieeffizienz bei diskussionsfähigem Raumklima zu erwarten. Wirtschaftliche Spannweiten von 5,5 m ermöglichen den Einsatz von Pfingstrosche. Auf Grund der vorhandenen Grundwasseranhebung ist die Tiefgarage 3,75 m unter Gelände positioniert und als „Welle Wanne“ geplant.

**GRÜNLÄCHENKONZEPT (Abb. 2)**

Gestaltung der Wohnräume und hausnahen Bereiche: Dieser Bereich ist mit der Tiefgarage unterbaut. Der Substratbau beträgt 45 cm. Im Eingangsbereich der Gebäude sind schirmförmige Büsche/Heidegruppen (Felsenbirne) inmitten von Ziergrünanlagen (Lampenputzgeranien) alleseitig angeordnet. Die Grünflächen sind mit gepflegten und kurz gehaltenen Rasenflächen eingegränzt. Die Abgrenzung der den einzelnen Wohneinheiten zugeordneten Grün-

flächen (Sondernutzungsflächen) gegenüber den Wegen und dem offenen Eingangsbereich, erfolgt über blockierte, immergrüne und einzig in Form gehaltenen Hecken (z.B. Eibe). Die einzelnen Gartennische sind jeweils in Terrassenflächen, Rasen- und Pflanzflächen aufgeteilt. Die Pflanzung besteht hier aus fachlich bodenechtenden Staudenpflanzen, Gehölzen und Blütensträuchern (z.B. Cornus kousa, Magnolia stellata, Hydrangea, Buxus).

sich hier am Bestand im Umfeld orientieren (an Blütenesseln und Bäumen z.B. Halbhölze und Ahorn).

**REGENWASSER-VERSIKERUNGSKONZEPT (Abb. 3)**

Auf dem Grundstück erfolgt die Versicherung des anfallenden Regenwassers über ein System von Rohr-Rigolen mit einem Meter Breite. Nach der geotechnischen Stellungnahme liegt der Bemessungswasserstand bei -2,5 m unter OKG. Zur Gewährleistung eines Abstandes zwischen Rigolen sowie und Bemessungswasserstand von 1 m ergibt sich eine Teilanlage der Rigolensohle von 1,5 m unter OKG. Bei einer Rigolenhöhe von 1 m ist somit noch eine 2,5 m dicke Überbauung in allen Bereichen (Weg-/Straßenflächen) möglich. Es erfolgt die Begrünung der Teilanlage mit einem humosen Aufbau von 45 cm. Ebenfalls werden die Dachflächen mit einem humosen Mindestaufbau > 10 cm (Summe 1.864 m³) als Gründächer ausgebaut.



3. Überdachter Regenwasser-Verbindungsleitungen

Somit ergibt sich für beide Flächen ein Abflusswert von 0,3. Durch einen Bodenaustausch unter den Rigolen mit entsprechenden Sanden bis zum Grundwasser ist der K-Wert von 5 x 10<sup>-5</sup> m/s baupraktisch zu erzielen. Die sich ergebenden 450 Laumliter beziehen sich auf angenommene Rohrigolen von 1 m Breite und können somit auch als Quadratmeter erforderliche Versickerungsfläche betrachtet werden. Auf der Südwestseite des Grundstücks werden zwischen den TG-Zufahrten 2 Stränge von 95 m Länge angeordnet. Auf der Nordwestseite sind 2 Rohrlängen von je 40 m und auf der Nordostseite mindestens eine Rohrlänge von 140 m realisierbar. Unter Einbeziehung des Spielplatzes mit einer 4-strängigen Rohrlänge sind insgesamt mindestens 450 m² realisierbar.

Die Zufahrtsstraße wird über eine Mulde entwässert, damit das Regenwasser über eine belebte Oberbodenzone zur Reinigung durchdrückt. Unmittelbar unterhalb der Mulde ist in Abhängigkeit vom K-Wert des Bodens ggf. eine Rigole anzubringen. Aufgrund der geringen Straßenlänge ergibt sich hier eine geringe Muldenlänge. (In Zusammenarbeit mit Maul & Partner Baugrund GmbH, Potsdam / Berlin)

**MOBILITÄTSKONZEPT DES QUARTIERS**

Der Wohnpark „Schwachhauser Hofgärten“ macht den neuen Bewohnern und seinen Nachbarn zukunftsorientierte Angebote. „Klassisch“ geschieht das durch die neue attraktive Fußwegverbindung zwischen Schwachhauser Heerstraße, Schanhorststraße und Teitelmannstraße über dem neuen Hofgartenweg. Es wurde auf eine selbstbestimmende Führung der Fußwege entlang des Hofgartenwegs und der Teitelmannstraße im Wegesystem für jeden Passanten gemacht (Start-Ziel-Orientierung). Das neue Quartier besitzt eine sehr gute Anbindung mit ÖPNV. Für die „Schwachhauser Hofgärten“ soll aber auch der Fahrradverkehr ein Schwerpunkt sein. Neben den vorhandenen privaten Stellplatzangeboten von 90 STP für 55 WE sind auch im öffent-

chen Raum entlang des Hofgartenwegs und im Bereich der Hauszugänge ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorhanden. Als weiteres Mobilitätsangebot des Quartiers stehen im Hofgartenweg drei Stellplätze für Car-Sharing zur Verfügung.

**BRANDBEKÄMPFUNGS- UND RETTUNGSKONZEPT (Abb. 4)**

Die klare Erschließungsstruktur des Quartiers ist auf die Anforderungen der aktiven Brandbekämpfung der einzelnen Gebäude abgestimmt. Die nahezu geradlinig geführte Erschließungsstraße im Südwesten dient auch als Zu- und Durchfahrt für die Bremer Feuerwehr. Die durchgehende Fahrbahnbreite von 3,50 m ermöglicht allen Löschgruppen die Zufahrt bis zu den Feuerwehreinrichtungen in den jeweiligen Wohnhöfen. Auf dem Quartiersplatz im Bereich der Townhouses besteht am Ende des Hofgartenwegs eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Löschzüge in Abstimmung mit der Bremer Feuerwehr sind die beiden Fußwege zu den mittleren Wohngebäuden sowie die Durchwegung zum Spielplatz mit 2 Metern Breite bemessen und ebenfalls geradlinig ausgebaut. Jeder dieser Fußwege besitzt eine sehr gute Anbindung mit ÖPNV. Für die „Schwachhauser Hofgärten“ soll aber auch der Fahrradverkehr ein Schwerpunkt sein. Neben den vorhandenen privaten Stellplatzangeboten von 90 STP für 55 WE sind auch im öffent-

**ENERGIEKONZEPT**

Die Schwachhauser Hofgärten haben ein zukunftsweisendes Energiekonzept, um dauerhafte Wohnenebenkosten zu reduzieren und einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Energiebewusst bauen heißt Energie einsparen, z.B. durch den Einsatz von regenerativen Heizungen. Im Fokus steht die Energieeffizienz, also die optimale Energieerzeugung.

**Einzelmaßnahmen für die Schwachhauser Hofgärten**

Heizung/Wärmesystem: Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregelung. Heizanlage: Die Energieversorgung erfolgt durch ein Mini-Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung (Fa. Vallant, Buders). Dies ist eine individuelle Systemkombination für hocheffiziente Wärme- und Stromerzeugung. Diese Anlagen stoßen bis zu 50% weniger CO<sub>2</sub> aus und haben über ein Drittel weniger Energieverbrauch als herkömmliche Anlagen.

**Funktionsweise der Kraft-Wärme-Kopplung**

Ein speziell entwickelter modulierender Gas-Verbrennungsmotor treibt einen Stromgenerator an. Die dabei erzeugte Wärme wird ausgekoppelt und für die Heizung und die Warmwassererwärmung verwendet. Die Heizungsanlagen passen ihre Leistung stets an den aktuellen Energiebedarf an und erzeugen deutlich mehr Strom als vergleichbare Geräte bei konstanter Leistung. Die HKW's können mit Erdgas, Bio-Erdgas oder mit Flüssiggas betrieben werden. Bei hohem Energiebedarf lassen sich bis zu zwei Anlagen zur Kaskade zusammenschalten. Zu einem kompletten Privatkraftwerk gehört außerdem ein Gas-Brennwertkessel oder -kessel für die Spitzenlast, ein Pufferspeicher und die Abgasführung. Durch die Kraft-Wärme-Kopplung ist auch eine Rückgewinnung (Rückverwertung der laufenden Betriebskosten) in das Energiekonzept möglich.

Fenster: Verglasung mit Dreifach-Isolierverglasung mit Wärmeschutzglas (Ug < 0,7 Uw < -1,0).



4. Brandbekämpfung- und Rettungsplan

Kontrollierte Wohnraumlüftung: Jede Wohnung erhält ein dezentrales Lüftungsgeschäft als kompaktes Wandeneinbaugerät für Einzelräume mit Wärmerückgewinnung.

Fassade: Variante 1 – Kalksandstein 24 cm + Isolierung durch ein Wärmelämm-Verbundsystem (Stärke 16 cm, WLG 035) Variante 2 – Massive Porotonbauweise mit mineralischem Verputz (Stärke 42,5 cm, Wienerberger T8)

Dachflächen: Die Flächen werden nach den aktuellen Vorgaben der Wärmeschutzverordnung gedämmt und mit einer extensiven Dachbegrünung angelegt. Zur weiteren Verbesserung der Energiebilanz des Wohnparks können die vorhandenen Flachdachflächen für Solarenergieerzeugung genutzt werden.

Durch diese einzelnen Baumaße erfüllt der neue Wohnpark die Anforderungen an die geforderte Energie-Effizienzklasse KW 70.

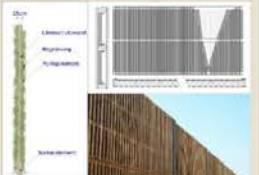
**IMMISSIONSSCHUTZ IM QUARTIER**

Das Leitbild „Hofgärten mit Grünbezug“ bezieht sich nicht nur auf die Gestaltung der privaten und öffentlichen Gartenbereiche, es gilt vor allem auch für die anspruchsvolle öffentliche Gestaltung des Grüns an den Nachbarbereichen und Straßen. Die 4,50 m hohe Lärmschutzwand auf Grund seiner großen Fläche eine hohe Präsenz für das Wohnquartier. Sie soll natürlich und durchgrünt in Erscheinung treten. Unter Berücksichtigung des Baumbestands im Grenzbereich kommt ein schrägges Baustem mit 25 cm Breite zum Einsatz (Abb. 6).

Zwischen einbetonierten Breitflächenträgern mit Bohrpfahlgründung werden fertig vormontierte gedämmte Holzbohlen eingeklinkt. Das Lärmschutzelement HF-1 kennzeichnet sich durch die vertikalen Forstleisten und die vertikalen Rückwandbretter in Verbindung mit der tragenden Struktur aus horizontalen Regen. Die einwirkenden



5. Ansicht der Lärmschutzwand nach 3-jähriger Bewässerung



6. Systemschnitt, Systembau-Ansicht nach Montage

Wirkkräfte werden je nach Elementhöhe auf bis zu 8 horizontalen Regal abgeleitet. Dadurch ist es möglich, die auf die Stützen einwirkende Kraft gleichmäßiger zu verteilen. Auch die Stärke der Rückwand kann dadurch verringert werden; was eine bessere Anpassung an die jahreszeitlichen Luftfeuchtigkeitschwankungen ermöglicht. Ein sehr wichtiges Merkmal des Lärmschutzelementes HF-1 ist, dass kein seitliches Rutschen/Neigen benötigt wird. Nur die erlaubt die von der ZVL-Leistungsbeschreibung Luftzutritt auch zwischen Dämmwolle und Rückwand.

Nach der Montage werden Pflanzstreifen für eine Wein- oder Fleischartung angelegt, die nach ca. 1 – 2 Jahren komplett abgeschlossen ist (Abb. 5). Neben der minimalen Montage der Lärmschutzwand bietet dieses System ein hohes bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 5210.4 von R<sub>w</sub> = 34 dB.





Empfehlung der Jury: C.G. Vogel Architekten, Berlin





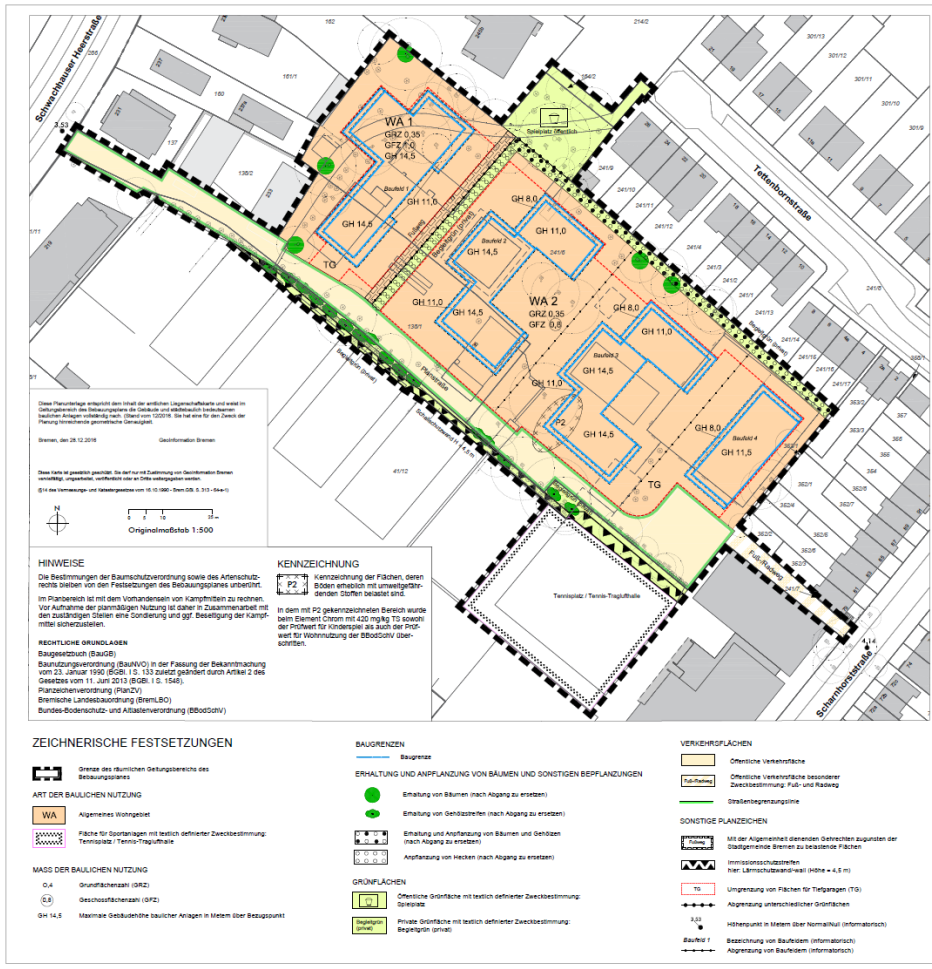






# Entwurf Bbauungsplan

Stand Planverfahren  
 Städtebaulicher  
 Entwurf  
 Entwurf  
 Bbauungsplan  
 Fragen



- Textliche Festsetzungen**
- In der Allgemeinen Wohnzone (WA) sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwertung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
  - Eine Übersetzung der Grundflächenzahl ist für die Errichtung von Teilgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
  - Balkone, Terrassen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m sind planungserleichtert zulässig und werden nicht auf die Grundflächenzahl (GFZ) angerechnet.
  - Eine Übersetzung der Grundflächenzahl ist für die Errichtung von Teilgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
  - Balkone, Terrassen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m sind planungserleichtert zulässig und werden nicht auf die Grundflächenzahl (GFZ) angerechnet.
  - Eine Übersetzung der Grundflächenzahl ist für die Errichtung von Teilgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
  - Die jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Verkehrsfläche "Maststraße", gemessen an der Mittelachse der jeweiligen Fassade.
  - Die maximale Gebäudehöhe kann für die Errichtung einer Attika um bis zu 0,5 m überschritten werden.
  - Es sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Stellplätze und Garagen sind nur unterhalb innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind vorabgehend unterirdisch anzulegen, ein Überschreiten der Deckanteile der Tragfläche gegenüber der angegebenen Verkehrsfläche bzw. Geschosshöhe ist unzulässig. Stellplätze für Carsharing sind auch oberirdisch sowie außerhalb der für Teilgaragen vorgesehenen Flächen zulässig.
  - Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz/Tennis-Tragluftbahn" ist die Errichtung einer Tennis-Tragluftbahn zulässig. Die Errichtung ist auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 30. April begrenzt.
  - Lärmschutzfestsetzungen**  
 12.1 Innerhalb des festgesetzten Immissionschutzbereichs ist eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Das Schaltdämmmaß der Lärmschutzwand muss mindestens 25 dB (Rw - 25 dB) betragen.  
 12.2 Eine Wohnnutzung ist in der Allgemeinen Wohnzone WA 1 und WA 2 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwand gemäß technischer Festsetzung Nr. 12.1 funktionsgerecht hergestellt ist.  
 12.3 Tagelärm ist aufgrund von Sportlärm mit Lärmwerten von <math>= 50\text{ dB(A)}</math> bis <math>60\text{ dB(A)}</math> zu rechnen. Dabei ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mitternachtsruhe von 25 dB(A) Lager- oder geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.  
 12.4 Errichtung der störschweren Bauelemente in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauelementen 1, 2 und 3 ist in Form von Sportlärm ab einer Höhe von 10 m mit Auslässelementen von <math>= 55\text{ dB(A)}</math> zu rechnen. Dabei ist für einen haushaltlichen Freizeitsport in Wohnungen (bzw. Terrassen, Balkone) entweder durch Orientierung zur Lärmgegenstände oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass ein Mitternachtsruhe von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.  
 12.5 Der Nachweis für die Einhaltung der Anforderungen in den Nummern 12.3-12.4 hat im Einzelfall zu erfolgen.
  - Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Hecken sind auf voller Länge Hecken aus standortgerechter heimischer Gehölzarten mit einer Mindesthöhe von 1,30 m, gemessen über der angrenzenden Erdoberfläche, herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Innerhalb der Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sowie die weiteren Flächen auf der gesamten Länge als Baum- und Strauchhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bestehende Gehölzbestände können erhalten werden. Nach Abgang der zu erhaltenen Bäume ist ein neuer Baum gleicher Art mit einer Stammumfang von mindestens 150 cm, gemessen in einem Meter Höhe über der Erdoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen sowie zu privaten Erschließungsanlagen sind nur als standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Höhe von bis zu maximal 1,5 m, gemessen über der Erdoberfläche, zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verankert bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m, gemessen über der Erdoberfläche, zulässig. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten zu Teilgaragen sind zur Freihaltung von Sichtbereichen Einfriedungen auf eine Höhe von 0,8 m zu begrenzen.
  - Die Dächer von Hauptgebäuden und Teilgaragen sind dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht der Begrünung muss bei Teilgaragen mindestens 25 cm betragen. Ausgenommen von der Begrünung sind Terrassen und Höfe zu Hausanlagen.
  - Die tragenden Konstruktionen der Dachflächen von Hauptgebäuden sind statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.
  - Vorkehrungen zum Schutz gegen solare Wärmebelastungen  
 In dem mit P2 gekennzeichneten Bereich ist bei zukünftigen Teilbauprojekten durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Bodenabschattung, Gebäudedurchdringung), dass die aufsteigenden Wärmeströmungen keine Gefahr für die Schutzgüter darstellen. Bis zu einer Sanierung ist die oberste Verkleidung in diesem Bereich zu erhalten.
  - Festsetzungen nach § 65 Bremische Landesbauordnung  
 19.1 Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in grauem Klinker (in Anknüpfung an die RAL-Farben 7001, 7002, 7003) oder hellem Putz (in Anknüpfung an die RAL-Farben 9001, 9002) gestaltet werden.  
 19.2 In dem gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 12° herzustellen.  
 19.3 Technische Anlagen und Aufbauten auf den Dachflächen sind mindestens 2 m von den Außenwänden abzurückstellen.  
 19.4 Oberirdische Aufstellplätze von Müllbehältern sind in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren, sofern ein Stützstrich nicht durch die Entwürfe gegeben ist.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)  
**Bbauungsplan 2391**  
 für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen zwischen Schwachhauser Heerstraße und Scharnhorsterstraße, südlich der Telefonstraße  
 (Besetzungsstand: 25.01.2017)

Übersichtplan

Für Entwurf und Aufstellung  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen, den \_\_\_\_\_  
 im Auftrag  
 der Senatorin

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Dieser Plan hat im Ortsamt Schwachhausen/Vahr vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ausgestellt.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Beschlossen in der Sitzung des Senats am \_\_\_\_\_  
 der Senatorin

Beschlossen in der Sitzung der Stadtversammlung am \_\_\_\_\_  
 der Senatorin

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom \_\_\_\_\_ Seite \_\_\_\_\_

Planung: Peter  
 Bearbeiter: Lenne (bauplanung@senat.brem.de)  
 Verfasser: Senats

**Bbauungsplan**  
 2391





## Erschließung

- Schaffung einer Mischverkehrsfläche
- Kein Durchgangsverkehr (Wendehammer für Müllabfuhr)
- Fuß- und Radwegeverbindung zur Scharnhorststraße
- Wegeverbindung zur Tetenbornstraße





**Verkehrsplanung (M+O, Bremen)**

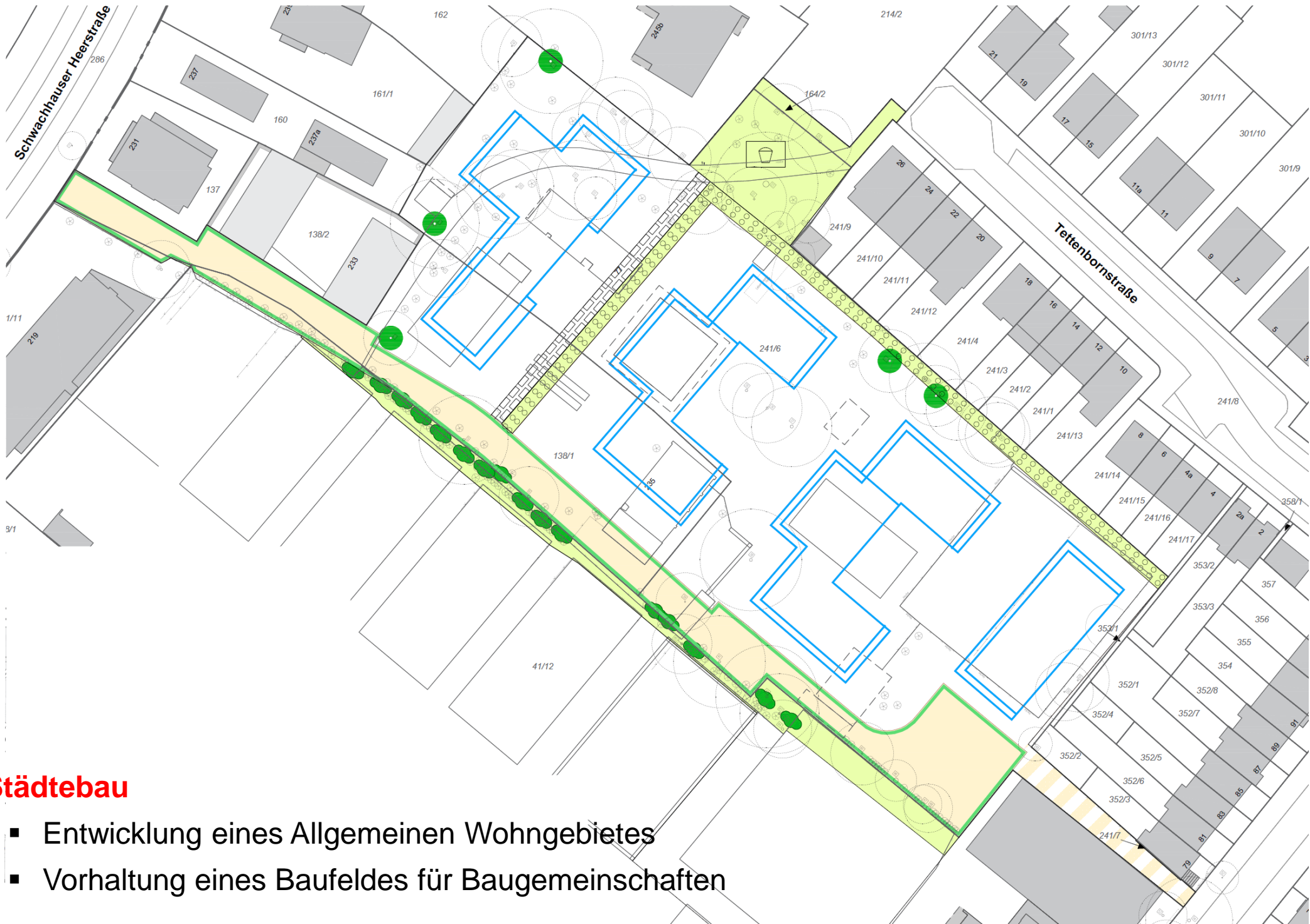




## Freiraum

- Erhalt Grünstrukturen und Baumbestand in den Randbereichen
- Freihaltung eines Grundstückstreifens (soweit städtebaulich möglich)
- Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes

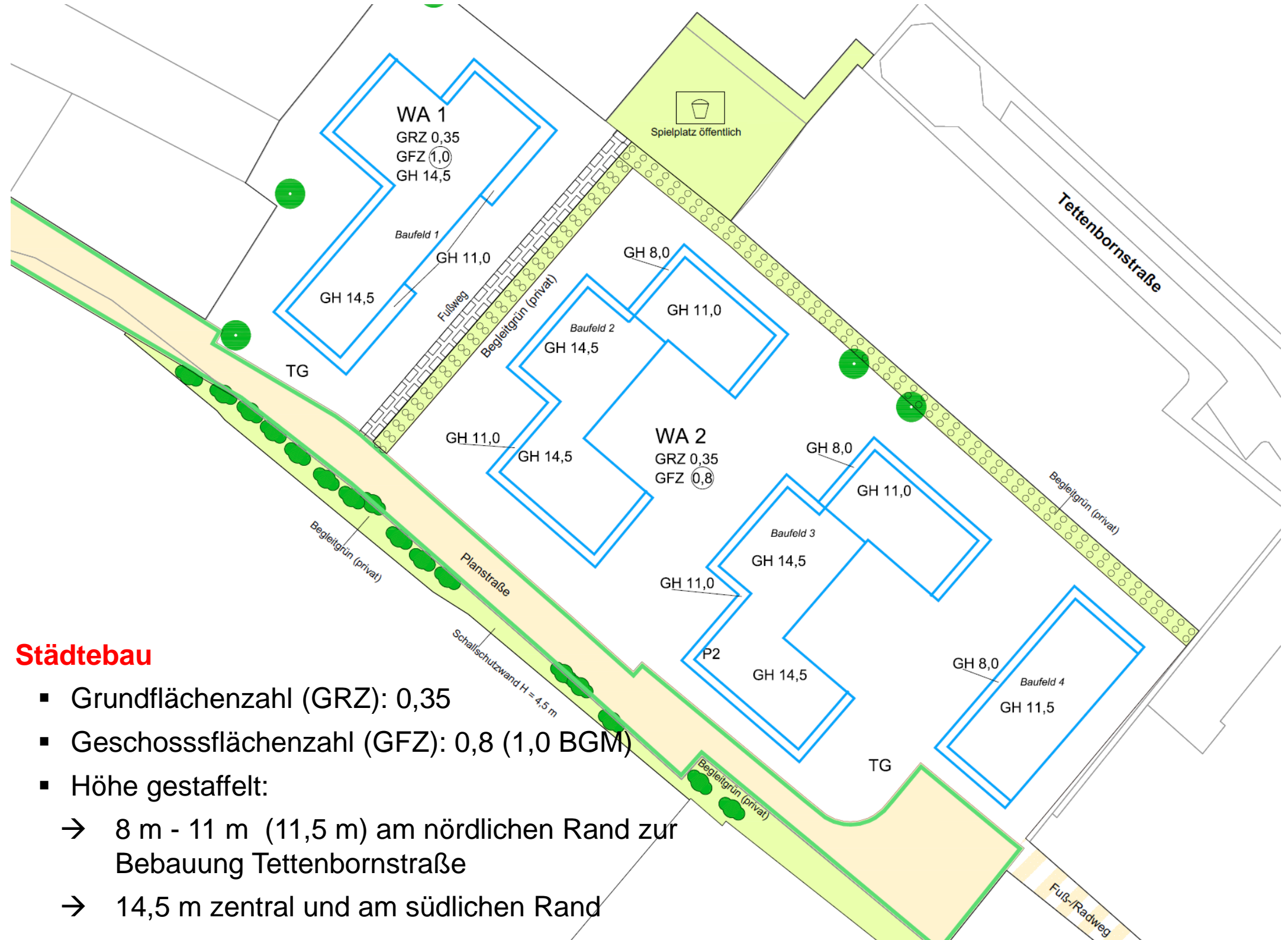




## Städtebau

- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Vorhaltung eines Baufeldes für Baugemeinschaften





WA 1  
GRZ 0,35  
GFZ 1,0  
GH 14,5

Spielplatz öffentlich

Tettenbornstraße

Baufeld 1

GH 14,5

TG

GH 11,0

Fußweg

Begleitgrün (privat)

GH 8,0

Baufeld 2

GH 11,0

GH 14,5

WA 2  
GRZ 0,35  
GFZ 0,8

GH 8,0

GH 11,0

GH 14,5

GH 11,0

Begleitgrün (privat)

Begleitgrün (privat)

Planstraße

Baufeld 3

GH 14,5

GH 11,0

Schallschutzwand H = 4,5 m

P2

GH 14,5

GH 8,0

Baufeld 4

GH 11,5

TG

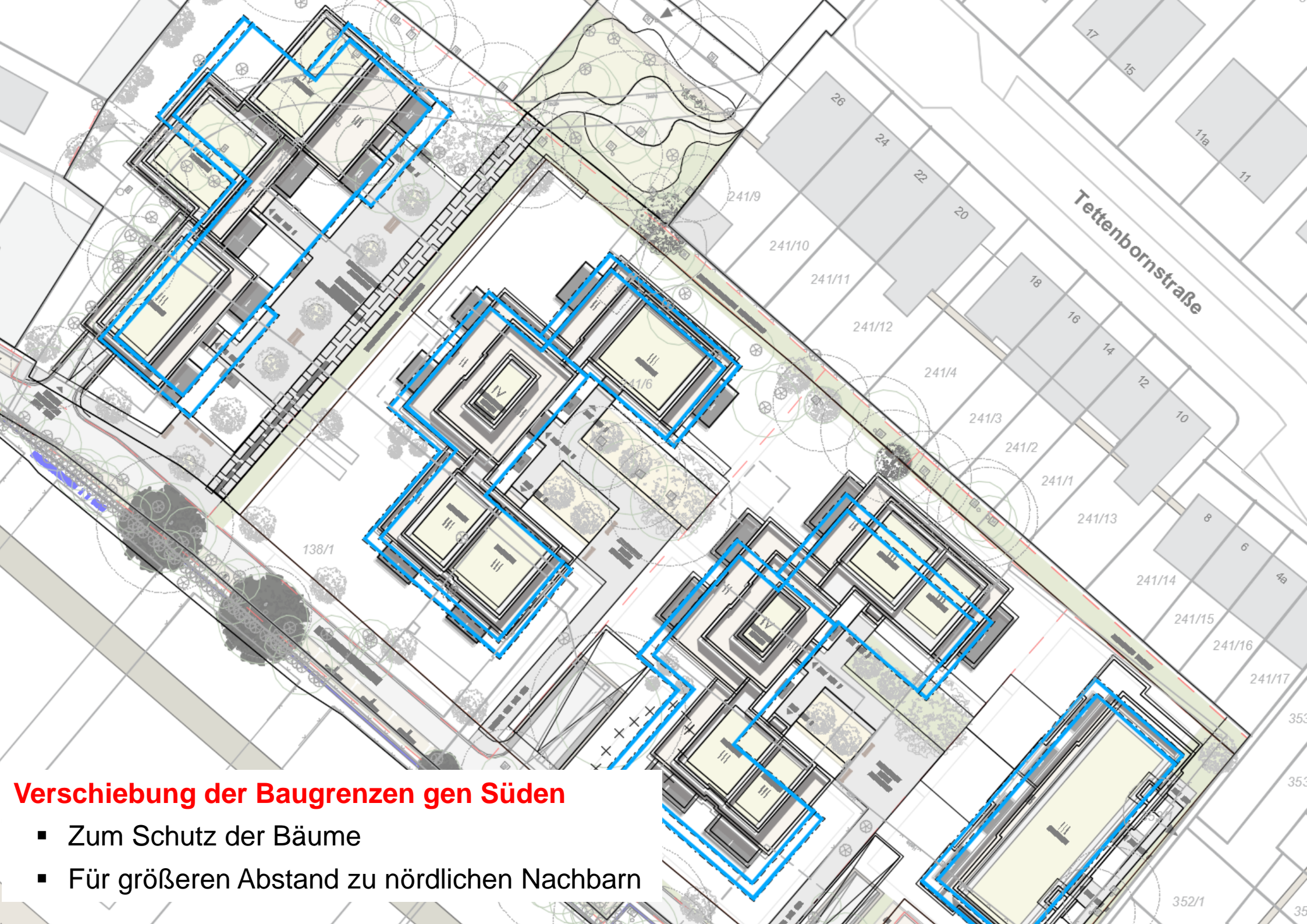
Begleitgrün (privat)

Fuß-/Radweg

## Städtebau

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8 (1,0 BGM)
- Höhe gestaffelt:
  - 8 m - 11 m (11,5 m) am nördlichen Rand zur Bebauung Tettenbornstraße
  - 14,5 m zentral und am südlichen Rand

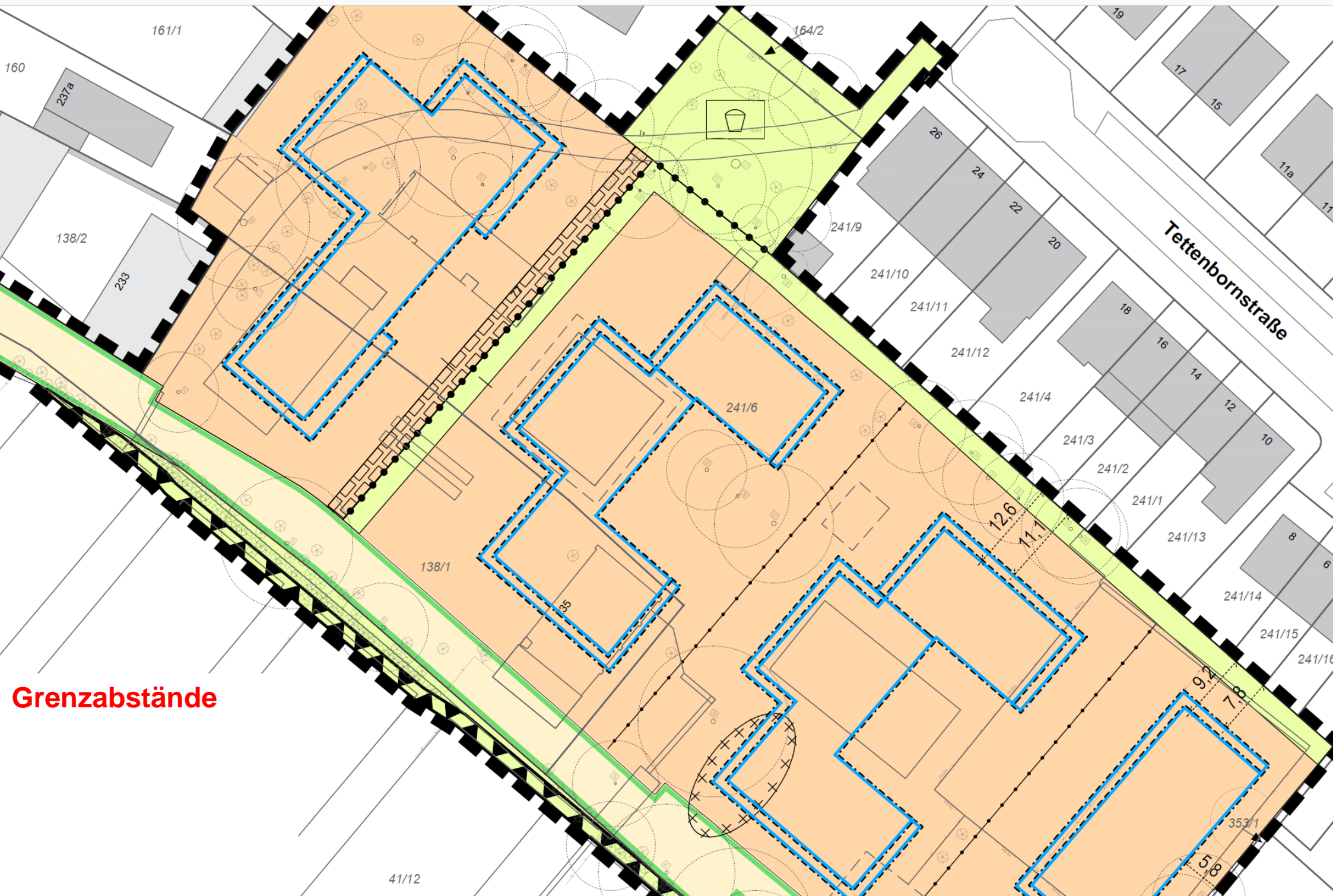




**Verschiebung der Baugrenzen gen Süden**

- Zum Schutz der Bäume
- Für größeren Abstand zu nördlichen Nachbarn





Tettenbornstraße

**Grenzabstände**





Diese Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen natürlichen Anlagen vollständig nach. (Stand vom 12/2016. Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 28.12.2016

Geoinformation Bremen

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.

§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem.GBl. S. 313 - 64-a-1)



0 5 10 25 m

Originalmaßstab 1:500

### HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Im Planbereich ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

### KENNZEICHNUNG



Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In dem mit P2 gekennzeichneten Bereich wurde beim Element Chrom mit 420 mg/kg TS sowohl der Prüfwert für Kinderspiel als auch der Prüfwert für Wohnnutzung der BBodSchV überschritten.

Tennisplatz / Tennis-Tragluftthalle

4,14





Verfasser: C.G. Vogel Architekten, Berlin





**Wir bedanken uns für Ihre  
Aufmerksamkeit!**



?