

Mitteilung des Senats vom 2. November 1999

Ortsgesetz über den Vorhaben- und Erschließungsplan 5 für einen Mantelbau vor der Nordtribüne des Weserstadions in der Pauliner Marsch in Bremen-Östliche Vorstadt

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird das Ortsgesetz über den Vorhaben- und Erschließungsplan 5 vorgelegt.

Die Deputation für Bau hat hierzu am 7. Oktober 1999 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Anregungen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen enthalten sind. *)

Der Bericht der Deputation für Bau wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Die im Bericht zitierte Anlage (Durchführungsvertrag) und die Anlagen zur Begründung (Entwurfszeichnungen) werden nicht beigefügt und können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung - Fachbereich Stadtplanung - bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz über den Vorhaben- und Erschließungsplan 5 in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für das Bauwesen

Ortsgesetz über den Vorhaben- und Erschließungsplan 5 für einen Mantelbau vor der Nordtribüne des Weserstadions in der Pauliner Marsch in Bremen-Östliche Vorstadt

Die Deputation für das Bauwesen legt den Entwurf des Ortsgesetzes über den Vorhaben- und Erschließungsplan 5 und die Begründung vor.

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

1.1 Einleitungsbeschluss

Die Deputation für das Bauwesen hat am 11. September 1997 der Einleitung eines Satzungsverfahrens (Ortsgesetzgebungsverfahrens) zugestimmt.

1.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Östliche Vorstadt und die öffentliche Auslegung wurden gleichzeitig durchgeführt.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für das Bauwesen ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für das Bauwesen hat am 20. Mai 1998 dem Entwurf des Ortsgesetzes über den Vorhaben- und Erschließungsplan 5 zugestimmt und beschlossen, dass der Entwurf des Ortsgesetzes nebst Begründung öffentlich auszulegen ist, gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG die Dauer der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf zwei Wochen verkürzt und den Trägern öffentlicher Belange bei Anwendung des § 4 Abs. 1 Satz 3 BauGB gemäß § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG eine Frist von einem Monat gesetzt wird.

Der Entwurf des Ortsgesetzes über den Vorhaben- und Erschließungsplan 5 nebst Begründung hat vom 22. Juni bis 6. Juli 1998 gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG und § 3 Abs. 2 BauGB im Planungsamt öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Ortsgesetzes über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt Kenntnis zu nehmen.

1.3 Anregungen

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Anregungen von privaten Einwendern eingegangen. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für das Bauwesen sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für das Bauwesen aufgeführt.

Anlässlich der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Trägerbeteiligung ist vom Landesarchäologen gefordert worden, dass auf die Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege in der Begründung zum Ortsgesetz über den Vorhaben- und Erschließungsplan 5 hinzuweisen ist. Die Begründung ist deshalb nach der öffentlichen Auslegung im Abschnitt D) 1. um den folgenden Text ergänzt worden:

„Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei tiefgründigen Erdarbeiten ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, ist eine entsprechende Auflage in den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden.“

Die beigelegte Begründung enthält den neuen Text.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen berührten Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

1.4 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 5

Der Text des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes und Tragung der Kosten verpflichtet, ist als Anlage beigelegt.

2. Stellungnahme des Beirates

Der Bericht der Deputation für das Bauwesen einschließlich Anlage zum Bericht wurde dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt zur Information übersandt.

3. Beschluss

Die Deputation für das Bauwesen bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz über den Vorhaben- und Erschließungsplan 5 für einen Mantelbau vor der Nordtribüne des Weserstadions in der Pauliner Marsch in Bremen-Östliche Vorstadt zu beschließen.

Christine Wischer
(Vorsitzende)

Pflugradt
(Sprecher)

Begründung zum Ortsgesetz über den Vorhaben- und Erschließungsplan 5 für einen Mantelbau vor der Nordtribüne des Weserstadions in der Pauliner Marsch in Bremen-Östliche Vorstadt

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Östliche Vorstadt, Ortsteil Peterswerder.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

In den bestehenden Tribünenkonstruktionen der West-, Süd- und Ostteile des Weserstadions sind bereits unterschiedliche Nutzungsstrukturen neu untergebracht worden. Ein entsprechender Ausbau der Nordtribüne steht bisher noch aus.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 1184, rechtsverbindlich seit dem 16. Oktober 1980, setzt öffentliche Sportanlage (Sportplatz) und die Höhe der Anlage mit max. 25 m über NN fest.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Es ist das Ziel der Vorhabenträgerin, durch einen Ausbau der Nordtribüne (Mantelbau) mit Nutzungen wie Gastronomie, Büros u. ä. die Wirtschaftlichkeit und gleichzeitig die Attraktivität des Weserstadions zu erhöhen. Hierzu ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.

C) Planinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Es ist seitens der Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Nutzung der Nordtribüne um Einrichtungen, die im weiteren Sinne auch den sportlichen Veranstaltungen dienen, wie z. B. Fan- und Sportartikelshop, Restaurationen, Büros für Medien, Sportbund, Werbung u. ä., zu ergänzen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die zulässigen Nutzungen nach den Begriffen der Baunutzungsverordnung festgesetzt, weil dies nicht nur zur Klarheit durch Verwendung der für Bebauungspläne üblichen Terminologie beiträgt, sondern auch eine größere Bandbreite von Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, ohne dass jede Abweichung von den o. g. spezifischen Nutzungen, wie in den zur Erläuterung beigefügten Plänen ausgewiesen, zu einer Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen zwingt.

Die Nutzungen sollen sich im Wesentlichen an der mit dem Bebauungsplan 1184 für das Stadion festgesetzten Nutzungsart „Sportanlage“ orientieren. Im Rahmen der mit diesem Ziel verbundenen Art der Nutzung sollen Möglichkeiten wie die Einrichtung einer Großtheke als Schank- und Speisewirtschaft offengehalten werden. Ebenfalls gestattet eine allgemeine Ausweisung, die örtliche Anordnung innerhalb des Gebäudes zu verändern. Aus diesen Gründen werden folgende Nutzungsarten zugelassen:

1. Büro- und Verwaltungsnutzungen,
2. sportorientierte Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Maß der Nutzung wird durch die Gebäudehöhe in Meter und durch die mit einer Baugrenze festgesetzte bebaubare Fläche bestimmt. Die Höhenfestsetzung erlaubt eine freie Veränderbarkeit der Geschoszahl und -höhe.

Die Bauweise wird entsprechend der vorhandenen Tribüne als geschlossen festgesetzt.

D) Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Planungs-Umweltverträglichkeitsprüfung (P-UVP)

Die durch den Mantelbau entstehende Versiegelung des der Tribüne vorgelagerten begrünten Böschungsbereiches wird ausgeglichen durch eine Entsiegelung der im Tribünenvorbereich vorhandenen gepflasterten Fläche. Die aufzugebenden Bäume werden im angrenzenden Bereich der Pauliner Marsch ersetzt.

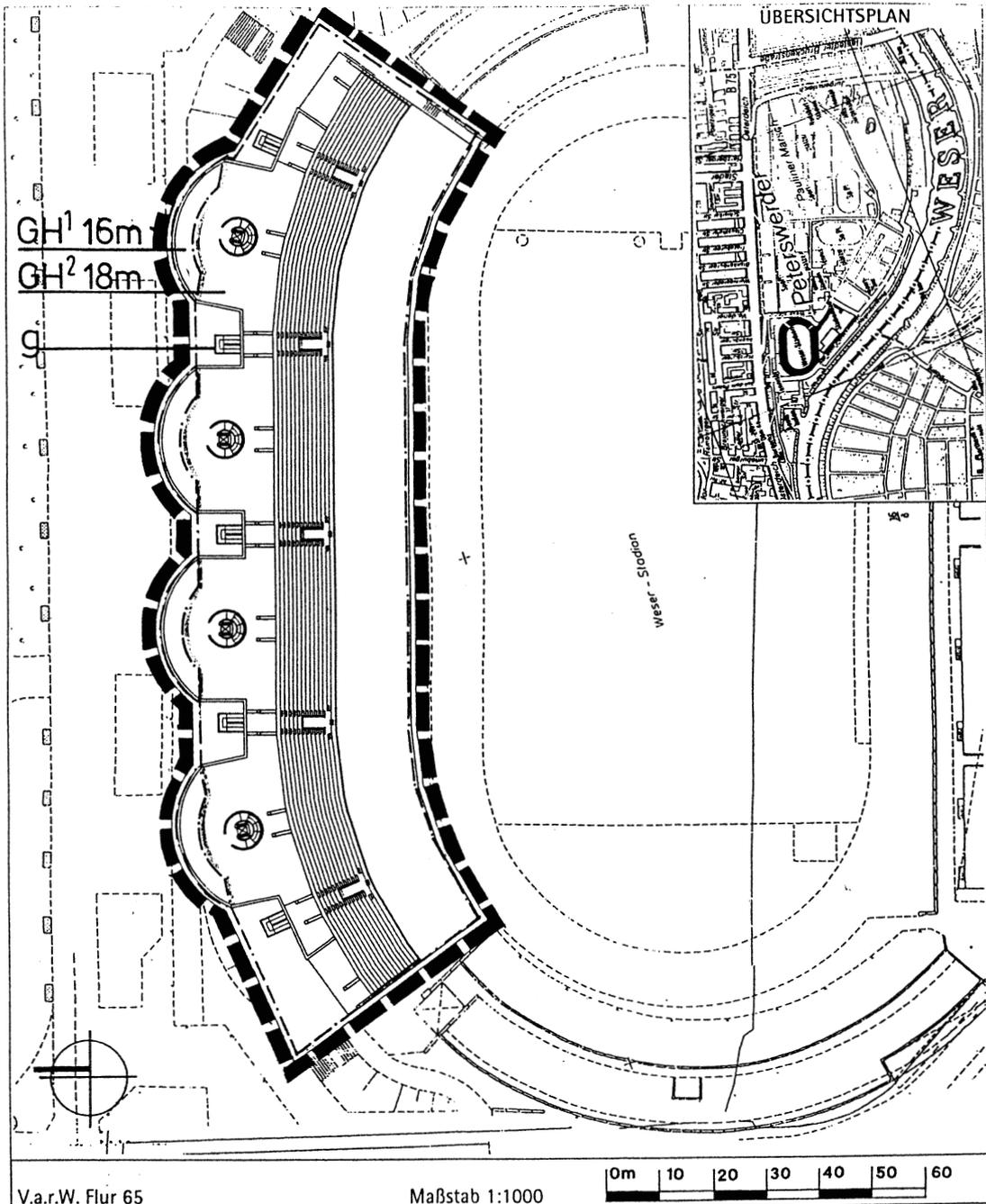
Die Einzelheiten hierzu werden in dem zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadtgemeinde Bremen abzuschließenden Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei tiefgründigen Erdarbeiten ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, ist eine entsprechende Auflage in den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

2. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für den Vorhaben- und Erschließungsplan trägt die Bremer Sport und Freizeit GmbH.



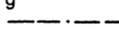
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GH Gebäudehöhe (in Meter) über Gelände, Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

g geschlossene Bauweise
 Baugrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Art der baulichen Nutzung ist folgendes zulässig

1. Büro- und Verwaltungsnutzungen,
2. Sportorientierte Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.