

Mitteilung des Senats vom 5. März 2002

Bebauungsplan 2205 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen
Große Sortillienstraße,
Hohentorstraße und
Neustadtswall

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2205 mit Deckblatt vorgelegt.

Die Deputation für Bau hat hierzu am 7. Februar 2002 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.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2205 mit Deckblatt in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau

**Bebauungsplan 2205 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen
Große Sortillienstraße,
Hohentorstraße und
Neustadtswall**

Die Deputation für Bau legt den Bebauungsplan 2205 mit Deckblatt und die Begründung zum Bebauungsplan 2205 mit Deckblatt vor.

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für das Bauwesen hat am 14. Januar 1999 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 22. Januar 1999 öffentlich bekanntgemacht worden.

Am 7. Oktober 1999 hat die Deputation für Bau die Änderung der Planungsziele des Planaufstellungsbeschlusses vom 14. Januar 1999 beschlossen. Dieser Beschluss ist am 16. Oktober 1999 öffentlich bekanntgemacht worden.

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

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2205 ist am 16. September 1999 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Neustadt bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

1.4 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau hat am 23. August 2001 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf nebst Begründung hat vom 1. Oktober bis 1. November 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt für Stadtplanung und Bauordnung – Fachbereich Stadtplanung – öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

1.5 Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange

Anlässlich der erneuten Trägerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist das folgende Schreiben eingegangen:

Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 30. Oktober 2001 Folgendes mitgeteilt:

„Wie bereits in unserem Schreiben vom 22. November 1999 zum Bebauungsplan 2205 dargelegt, halten wir unsere seinerzeit vorgetragenen Bedenken voll inhaltlich aufrecht.

Insoweit verweisen wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 22. November 1999. Insbesondere möchten wir deutlich machen, dass der Bestandsschutz für die Firma Beck & Co. durch den angrenzenden Wohnbereich planerisch nicht ausreichend sichergestellt wird. Des Weiteren ist zu beachten, dass durch die von der Firma Beck & Co. ausgehenden Emissionen einschließlich der Auswirkungen durch den 24-stündigen Schwerlastverkehr an der Großen Sortillienstraße und angrenzenden Bereichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung nicht auszuschließen sind und entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, die den Betriebsablauf der Brauerei auch zukünftig nicht beeinträchtigen.“

Das Schreiben der Handelskammer Bremen vom 22. November 1999, auf das in o. g. Schreiben Bezug genommen wird, hat folgenden Wortlaut:

„Zu dem Bebauungsplanentwurf 2205 nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach den textlichen Festsetzungen sind im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK¹ Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Des Weiteren sollen im Plangebiet bei Wohnnutzungen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen getroffen werden (tagsüber 35dB[A], nachts 30 dB[A] bei Belüftung). Aufgrund der von der Brauerei Beck & Co. ausgehenden vielfältigen Geräuschemissionen, vor allem wegen des starken betrieblichen Verkehrsaufkommens lehnen wir eine Wohnnutzung entlang der Großen Sortillienstraße ab. Hinzu kommt, dass sich die Ein- und Ausfahrten zum Werksgebäude der Brauerei in dieser Straße befinden. Wir empfehlen Ihnen dringend, sich in dieser Sache auch direkt mit der Brauerei Beck & Co. in Verbindung zu setzen.“

Die Deputation für Bau gibt zu den vorgenannten Schreiben folgende Stellungnahme ab:

Die Handelskammer Bremen hat mit ihren erneuten Anregungen weitgehend eine inhaltliche Wiederholung ihrer bereits im Rahmen der Trägeranhörung mitgeteilten Argumente vorgebracht. Aufgrund dieser vorgetragenen Anregungen wurde der Planentwurf zur öffentlichen Auslegung dahingehend geändert, dass entlang der Großen Sortillienstraße Wohnungen für Hausmeister und Betriebsleiter nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig sind. Sonstige Wohnungen sind ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient damit der Vermeidung von möglichen Konflikten.

Im Hinblick auf die von der Firma Beck & Co. ausgehenden Emissionen ist die Gesamtbebauung im Plangebiet als geschlossener Blockrand konzipiert, so dass im Endzustand von einem abgeschirmten ruhigen Blockinnenbereich auszugehen ist. Der Bebauungsplan regelt zusätzlich, dass bei Wohnnutzungen die Einhaltung bestimmter maximaler Innenraumschallpegel (Mittelungspegel nachts maximal 30 dB[A] bei Belüftung) durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen ist.

Die nach der TA Lärm maßgeblichen Höchstwerte in solchen Gemengelage von 45 dB(A) nachts können mit den vorgesehenen Regelungen auf jeden Fall eingehalten werden.

Durch die vorgenannten Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Belange der Firma Beck & Co. planerisch hinreichend gewahrt; Einschränkungen von Betriebsabläufen sind zukünftig nicht zu erwarten.

Die Deputation für Bau empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

1.6 Private Anregungen

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist ein Schreiben mit Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau aufgeführt.

1.7 Planänderungen/Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde präzisiert und hat nunmehr folgenden Wortlaut: „In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Baugebietes sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.“

Des Weiteren wurde der Planentwurf unter „Kenntlichmachung“ geringfügig korrigiert, indem auf die textliche Festsetzung Nr. 12 verwiesen wird.

Durch die vorgenannten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Die Planänderungen erfolgten aufgrund von Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange. Grundstückseigentümer sind von den Planänderungen nicht berührt. Die Deputation für Bau wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

Die Planänderungen sind im Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Deputation für Bau empfiehlt, den vorgenannten Änderungen des Planentwurfes zuzustimmen.

1.8 Änderung der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung ist aufgrund neuer Bestimmungen zu der Umweltverträglichkeitsprüfung eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Des Weiteren wurde aus Gründen der Klarstellung unter Abschnitt C) 1. der Absatz 2 neu formuliert.

Die beigelegte Begründung zum Bebauungsplan mit Deckblatt enthält den neuen Text.

Die Deputation für Bau empfiehlt, dieser geänderten Begründung zuzustimmen.

2. Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung vom 12. November 1996 (Neufassung) übersandt.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2205 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Große Sortillienstraße, Hohentorstraße und Neustadtswall in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Christine Wischer
(Vorsitzende)

Pflugradt
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2205 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen

Große Sortillienstraße,

Hohentorstraße und

Neustadtswall

A) Plangebiet, Entwicklung und Zustand

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Alte Neustadt. Seine Größe beträgt rd. 2,0 ha.

2. Entwicklung und Zustand

Nach Aufgabe der Firma Güldenhaus und Abriss der meisten Betriebsgebäude ist im westlichen Bereich des Plangebietes eine größere Brachfläche auf dem Betriebsgrundstück entstanden. Auf den übrigen Flächen des Plangebietes befindet sich eine für die „Alte Neustadt“ typische Gemengelage, bestehend aus einem geschlossenen Blockrand mit Büros, Handwerksbetrieben, Läden und Wohnungen sowie kleineren Gewerbebetrieben und Lagerräumen vornehmlich im Blockinnenbereich.

Die Bebauung vermittelt in großen Teilen einen relativ desolaten Gesamteindruck; nachhaltige Modernisierungen haben seit längerer Zeit nicht stattgefunden.

Das Plangebiet ist von sehr unterschiedlichen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen umgeben. Nördlich angrenzend befindet sich das Gelände von Beck und Co., östlich dominieren verdichtete Kerngebietsnutzungen (Läden, Dienstleistungen, Wohnungen). Südlich erstrecken sich die Neustadtswallanlagen mit dem Hohentorsplatz, westlich liegt das Hauptzollamt Bremen Ost mit Bürogebäuden und Kfz-Hallen.

Lärm:

Das Plangebiet wird von relativ stark befahrenen Verkehrsstraßen tangiert (Große Sortillienstraße, Hohentorstraße) und darüber hinaus durch Lärm der in etwa 100 m Entfernung in Hochlage vorbei führenden B 6 beeinträchtigt.

Boden:

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei 6,0 m NN. Flächenhaft ist eine überwiegend aus Sanden mit Bauschuttanteilen bestehende Auffüllung in einer Mächtigkeit von 0,5 bis 2,0 m vorhanden.

Die jüngste geologische Einheit stellen die holozänen humosen Schluffe und Tone dar. Diese setzungsempfindlichen Weichschichten treten in einer Mächtigkeit von 2,5 bis 4,0 m auf.

Darunter folgen sandig-kiesige Schichten der Saale-Kaltzeit, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Basis des Grundwasserleiters wird in Tiefen ab – 10,0 m NN durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet.

Wasser:

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 0 m NN, Höchststände sind bei 1,25 m NN zu erwarten. Das Grundwasser fließt sehr langsam in Richtung Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 bis 7,0; Gesamteisen: 15 bis 30 mg/l; Chloride: 150 bis 250 mg/l; Sulfate: 250 bis 400 mg/l; Magnesium: 20 bis 50 mg/l; Calcium: 100 bis 150 mg/l).

Schadstoffe/Kampfmittel:

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist nach Abriss der Betriebsgebäude mit Schlacken und Bauschutt aufgefüllt worden. Diese Auffüllungen sind teilweise erheblich mit Schadstoffen belastet.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss.

Kultur und sonstige Sachgüter:

Im Planbereich sind in tieferen Schichten unterhalb moderner Sand-/Bauschuttauffüllungen ungestörte natürliche Bodenlagen vorhanden. Darin können sich archäologische Bodenfunde befinden. Zuletzt bestätigte sich dies 1989, als auf dem Becks-Gelände in sechs Meter Tiefe ein alter Weserlauf mit einem Schiffswrack aus dem späten 15. Jahrhundert zutage kam.

3. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 171, rechtsverbindlich seit dem 27. Oktober 1960; festgesetzt ist Gewerbezone II sowie Baustaffel 1, 3 und 6.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt gemischte und gewerbliche Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich der dargestellten gewerblichen Bauflächen im Parallelverfahren geändert (13. Änderung).

B) Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das Quartier soll nachhaltig aufgewertet und in die umgebende Stadtstruktur einbezogen werden. Dabei ist die für die Neustadt typische Blockrandbebauung in vorwiegend drei- bis viergeschossiger Bauweise weiterzuentwickeln, so dass die „Alte Neustadt“ in diesem Bereich einen städtebaulichen Abschluss erhält.

Ferner soll sich die für die Neustadt ebenfalls typische kleinteilige Gemengelage von Nutzungen in dem Quartier wiederfinden.

Monostrukturelle Ausrichtungen, etwa die Ansiedlung größerer Einkaufsmärkte, sollen durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Da die genannten Planungsziele im Rahmen der geltenden Festsetzungen nicht erreicht werden können, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Anknüpfend an die angrenzenden städtebaulichen Gegebenheiten der Neustadt wird Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Festsetzungen werden gegliedert (MK¹ bis MK⁴) und nehmen Bezug auf das heterogene Umfeld.

Entlang der Großen Sortillienstraße dominiert eine Gewerbe- und Dienstleistungsausrichtung (MK¹). Direkt gegenüber dem Plangebiet, auf der anderen Straßenseite der Großen Sortillienstraße, liegt das Betriebsgelände der Firma Beck & Co., die hier Produktionsanlagen, eine Flaschenfüllanlage sowie Palettierungs- und Verladearbeiten im Dreischichtbetrieb betreibt. Hinzu kommen Zufahrten zum Betriebsgelände. Um sicherzustellen, dass bestehende Betriebsabläufe auf dem Firmengelände nicht behindert werden, sind daher Wohnungen an der Großen Sortillienstraße weitestgehend ausgeschlossen. Zulässig sind ausnahmsweise lediglich Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

Die Festsetzungen an der Hohentorstraße (MK²) entsprechen dem Bestand sowie den östlich anschließenden Nutzungen der „Alten Neustadt“. Prägend sind gewerbliche Erdgeschosszonen sowie darüberliegende Wohnungen; entsprechend sehen die Festsetzungen eine höhenmäßige Differenzierung der Nutzungen vor; Wohnungen sind hier nur in den Obergeschossen zulässig.

Der insgesamt weniger gewerblich ausgerichtete Bereich an den Neustadtwallanlagen (MK³) sieht eine kerngebietstypische Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnungen vor; wobei Wohnungen hier allgemein zulässig sind. Auch dies entspricht den bereits vorhandenen Nutzungen im weiteren Verlauf der Wallanlagen.

Das Gleiche gilt für den abgeschirmten Blockinnenbereich (MK⁴); auch hier sind Wohnungen allgemein zulässig, allerdings erst ab 1. Obergeschoss. Hintergrund dieser Einschränkung ist, dass der Blockinnenbereich auch potenzielle Stellplatzfläche für die umgebende Randbebauung sein wird und ein niveaugleiches Aufeinandertreffen von Wohnungen und Stellplatzanlagen vermieden werden soll.

Durch den Bebauungsplan erfolgt ein genereller Ausschluss von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben. Einrichtungen dieser Art würden die angestrebte kleinteilige Nutzungsmischung verhindern und den gesamten Planbereich monostrukturell prägen. Größere Einkaufs- und Handelsbereiche sind in der nahe gelegenen Kernstadt sowie an der Duckwitzstraße („wal mart“) vorhanden, so dass ein ausreichendes Angebot besteht.

Zulässig sind allerdings ausnahmsweise kleinere Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte (bis 1.200 m² Geschossfläche), die sich baulich in die Gesamtkonzeption integrieren lassen.

Ebenfalls nicht zulässig sind Tankstellen im Sinne des § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO, da Einrichtungen dieser Art im Widerspruch zu dem Planungsziel stehen, eine urbane, typisch Neustädtische Gemengelage mit relativ hoher baulicher Verdichtung zu entwickeln.

In den Bereichen mit größerem Wohnanteil (MK³ und MK⁴) sind ferner Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unzulässig, da diese Nutzungen sich negativ auf die Wohnqualität und das direkte Umfeld auswirken würden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie in Teilbereichen zusätzlich durch Geschossflächenzahlen (GFZ) definiert.

Durch die Maßzahlen wird eine abgestufte bauliche Dichte vorgegeben, die Bezug nimmt auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet und die Struktur der angrenzenden Bereiche. Die bauliche Dichte liegt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 an der zulässigen Obergrenze und ist auf eine kerngebietstypische innerstädtische Gemengelage ausgerichtet.

Die Grundflächenzahl wird in den Bereichen mit erhöhten Wohnungsanteilen (Neustadtwall, Blockinnenbereich) durch die Festsetzung einer Ge-

schossflächenzahl (GFZ) ergänzt, so dass die Freiflächenanteile hier bei ansteigender Gebäudehöhe sukzessive erweitert werden.

Des Weiteren werden drei bis vier Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß) vorgegeben, was dem üblichen Blockrand der Neustadt entspricht. Abweichend hiervon sind an der Großen Sortillienstraße bis zu fünf Vollgeschosse bzw. bei Eckbebauungen bis zu sieben Vollgeschosse möglich; dies unterstreicht ihre besondere Funktion als städtische Hauptverkehrsstraße und entspricht der vorhandenen Bebauung im weiteren Verlauf des Straßenzuges.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse gibt es für den Blockinnenbereich; hier kann die Mindestzahl unterschritten werden, wenn an den Blockrand angebaut wird. Hierdurch soll eine Ergänzung des Hauptgebäudes, beispielsweise durch ein erweitertes Erdgeschoss bei Ladennutzungen, ermöglicht werden. Ebenfalls dürfen Garagenbauten im Innenbereich die Mindestzahl unterschreiten.

3. Bauweise

An der Großen Sortillienstraße, Hohentorstraße und dem Neustadtswall sowie zum Zollamt wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, so dass eine durchgehende Blockrandbebauung entstehen kann. Damit wird die Blockstruktur der Alten Neustadt fortgesetzt. Darüber hinaus können im Blockinnenbereich die Verkehrslärmemissionen der Umgebung abgemildert werden, was ein relativ ruhiges Wohnen „nach Innen“ ermöglicht.

Für den Blockinnenbereich ist keine Bauweise vorgegeben, da die Bebauung hier flexibel gehandhabt werden soll, d. h. es kann sowohl rückwärtig an den geschlossenen Blockrand angebaut werden und es können auch eigenständige Baukörper in offener Bauweise entstehen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Planbereich ist fast vollständig als überbaubare Fläche festgesetzt, wobei der Blockrand durch eine Baulinie fixiert wird, die das Gesamtquartier umschließt.

Abweichungen von der Baulinie sind im begrenzten Umfang zulässig, wenn die beabsichtigte städtebauliche Wirkung (geschlossener Blockrand) erhalten bleibt.

Im Blockinnenbereich ist die Bebauung im Rahmen der übrigen Festsetzungen freigestellt und kann sich flexibel den jeweiligen Erfordernissen anpassen.

5. Stellplätze und Garagen

Die insgesamt relativ hohe bauliche Dichte des Gebietes erfordert Regelungen zur Verteilung von Stellplätzen und Garagen.

Im gesamten Blockrandbereich werden Stellplätze ausgeschlossen, um eine Unterbrechung der Randbebauung durch Stellplatzanlagen zu verhindern (siehe textliche Festsetzung Nr. 13). Zulässig sind Garagen, die allerdings an die festgesetzte Mindestgeschossigkeit gebunden sind, d. h. es können gegebenenfalls mehrgeschossige Garagenbauten entstehen oder Garagen als Teil der Gebäude.

Demgegenüber sind Stellplätze und Garagen im Blockinnenbereich im Rahmen der übrigen Festsetzungen allgemein zulässig.

6. Verkehrsflächen

Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine 5,0 m breite Verkehrsfläche festgesetzt, die als Fuß- und Radweg konzipiert ist. Hierdurch soll eine Verbindung zwischen dem Hohentorsplatz bzw. dem Neustadtswall und der Großen Sortillienstraße hergestellt werden.

7. Maßnahmen zum Lärmschutz

Das Plangebiet wird überlagert von Verkehrslärm der B 75 Bremen/Oldenburger; die Belastung beträgt für die Tageszeit zwischen 60 bis 65 dB(A).

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass bei Wohnnutzungen lärmschützende Maßnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind; dies sind insbesondere Schallschutzfenster und Grundrissorientierungen sowie gegebenenfalls schallgedämpfte Dauerlüftungen, so dass bei Wohn- und Schlafräumen bestimmte Mittelungspegel bei Belüftung eingehalten werden können (siehe textliche Festsetzung Nr. 11).

Ferner wird durch den geschlossenen Blockrand ein relativ ruhiger Innenbereich geschaffen, so dass insgesamt ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist nach Abriss der Betriebsgebäude mit Schlacken und Bauschutt aufgefüllt worden. Die Mächtigkeit der Auffüllung ist unterschiedlich und reicht maximal bis 1,5 m Tiefe. Die Auffüllungen sind teilweise erheblich mit Schadstoffen belastet (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe – PAK). Die Prüfwerte des Einzelstoffs Benzo(a)pyren für alle Nutzungsszenarien der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) werden überschritten. Die festgestellte Maximalkonzentration dieses Einzelstoffs beträgt 19 mg/kg TS.

Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan fest, dass Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen sind. Durch Aufbringen einer Deckschicht bzw. Versiegelung der Flächen oder durch einen Bodenaustausch der kontaminierten Flächen ist sicherzustellen, dass ein Kontakt mit den umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 12).

D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Der vorliegende Bebauungsplan setzt Kerngebiete (MK 1 bis MK 4) mit einer zulässigen maximalen Grundfläche von ca. 17.000 m² fest. Der Prüfwert für die Vorprüfung gemäß Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ¹⁾ wird somit nicht erreicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bisher bereits baulich genutzten Bereich, der überplant wird. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Genehmigung der in diesem Gebiet zulässigen Vorhaben. Von keinem dieser Vorhaben sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl wurden die Belange der Umweltverträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet und wie folgt bewertet:

Lärm:

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt C) 7. verwiesen.

Schadstoffe/Kampfmittel:

Der nordwestliche Teil des Plangebietes sind Auffüllungen vorhanden, die teilweise erheblich mit Schadstoffen belastet sind. Die Flächen sind entsprechend kenntlich gemacht. Auf die Ausführungen unter Punkt C) 8. dieser Begründung wird verwiesen.

Im Planbereich muss mit Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

Kultur und sonstige Sachgüter:

Im Planbereich können sich archäologische Bodenfunde befinden.

Damit eine Beteiligung des Landesarchäologen sichergestellt wird, ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind durch die Planung nicht betroffen.

1) Zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001.

2. Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde folgende überschlägig ermittelte Kosten (Brutto = Netto):

	Euro
Für Arbeiten durch das Amt für Straßen- und Verkehr	
— für Straßenbaumaßnahmen	ca. 115.000,-
Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH	
— für Grunderwerb	ca. 119.000,-



Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

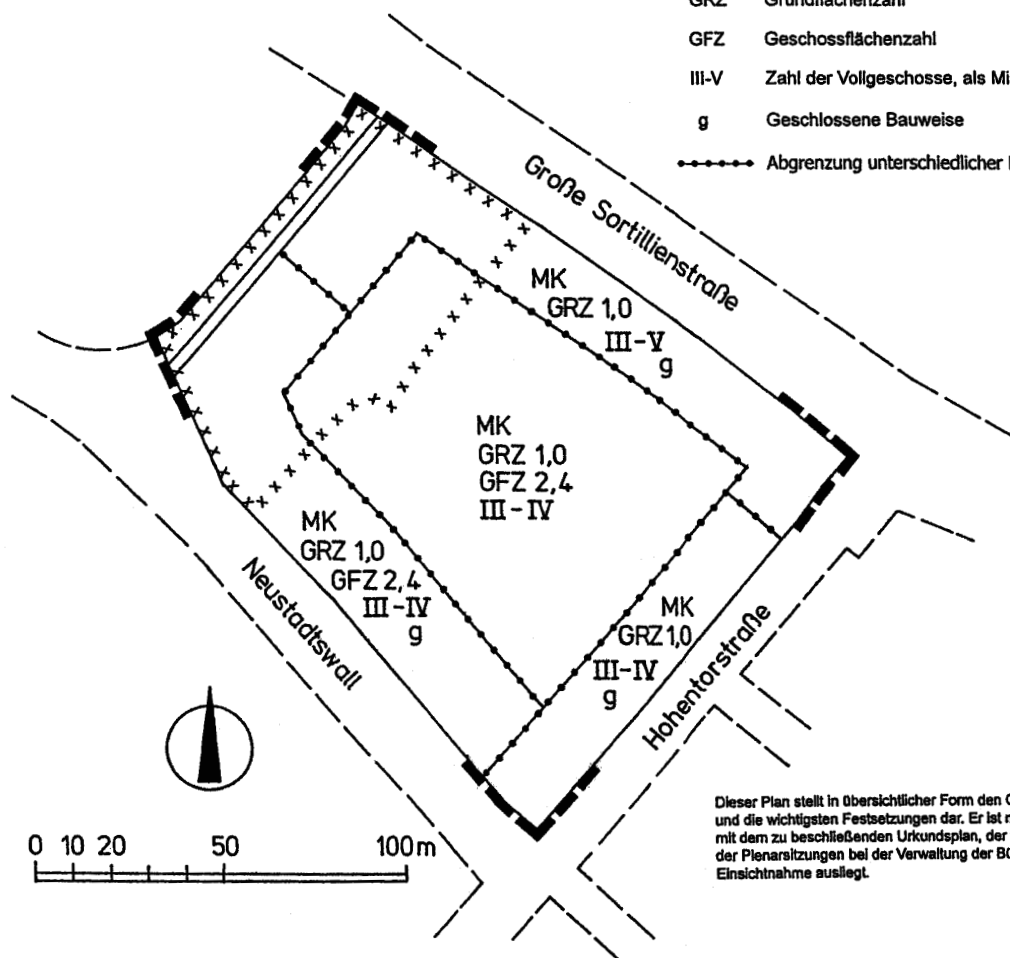
Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

BEBAUUNGSPLAN 2205

für ein Gebiet in Bremen – Neustadt
zwischen Große Sortillienstraße,
Hohentorstraße und Neustadtwall

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MK Kerngebiete
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- III-V Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.