

Mitteilung des Senats vom 6. Juli 2004

Bebauungsplan 394 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- *Kreinsloger ab Haus-Nr. 144*
- *Kalfaterstraße*
- *Bürgermeister-Dehnkamp-Straße*
- *Weser*
- *Wietingsgang*
- *Hinrich-Dewers-Straße*
- *Reepschlägerstraße*

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 394 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 10. Juni 2004 den beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 394 zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 394 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- **Kreinsloger ab Haus-Nr. 144**
- **Kalfaterstraße**
- **Bürgermeister-Dehnkamp-Straße**
- **Weser**
- **Wietingsgang**
- **Hinrich-Dewers-Straße**
- **Reepschlägerstraße**

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für das Bauwesen hat am 3. Juli 1997 einen Planaufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst. Dieser wurde am 13. November 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom Ortsamt Blumenthal am 1. Dezember 1997 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

Die Anregungen der Bürger bezogen sich auf Gebäudehöhen, Abstände zur Straße, grundstücksbezogene Festsetzung einer offenen Bauweise sowie auf eine verbesserte öffentliche Zuwegung des Weserhanges. Den Anregungen konnte mit dem Plan überwiegend entsprochen werden.

Weiteren Anregungen zweier Werftbetriebe vom niedersächsischen Weserufer, aufgrund ihrer Betriebsnotwendigkeiten auf die Festsetzung von Wohnbauflächen zu verzichten, konnte nicht entsprochen werden. Die Eingaben sind im Rahmen eines Immissionsgutachtens in Zusammenarbeit mit dem für die Werftbetriebe zuständigen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg und der Gemeinde Berne bearbeitet worden und haben zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geführt. Damit werden die Werftbetriebe in ihren betrieblichen Möglichkeiten nicht unzumutbar eingeschränkt.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die meisten Träger öffentlicher Belange haben schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten sie im Planentwurf berücksichtigt werden.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Planentwurf nicht berührt werden.

1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 22. Januar 2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 5. März 2004 bis 5. April 2004 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt. Interessenten hatten in der Auslegungszeit zudem Gelegenheit, von einer Kopie des Planes mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Anregungen eingegangen.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden kleinere redaktionelle Anpassungen im Plan vorgenommen, von denen weder die Bürger noch die Träger öffentlicher Belange berührt werden. Inhaltlich wurde der Plan nicht geändert.

2. Information des Beirates

Das Ortsamt Blumenthal wurde durch die Zusendung einer Deputationsvorlage unterrichtet.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 394 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Kreinsloger ab Haus-Nr. 144, Kalfaterstraße, Bürgermeister-Dehnekamp-Straße, Weser, Wietingsgang, Hinrich-Dewers-Straße und Reepschlägerstraße einschließlich Begründung zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 394 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- *Kreinsloger ab Haus-Nr. 144*
- *Kalfaterstraße*
- *Bürgermeister-Dehnekamp-Straße*
- *Weser*
- *Wietingsgang*
- *Hinrich-Dewers-Straße*
- *Reepschlägerstraße*

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rönnebeck (Nr. 532) und hat eine Größe von ca. 13 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst weitgehend bebaute Flächen beiderseits der Rönnebecker Straße, den Weserhang sowie einen Abschnitt des Weserufers entlang der Bürgermeister-Dehnekamp-Straße. Die beidseitig mit Fuß- und Radwegen ausgebauten innerörtlichen Hauptverkehrsachsen Rönnebecker Straße und Reepschlägerstraße nehmen einen großen Teil des Durchgangsverkehrs nach Farge bzw. Vegesack sowie Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs auf. Das Plangebiet weist entlang der Rönnebecker Straße und der Reepschlägerstraße eine gemischte Struktur auf, deren Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist. Entlang der Hauptstraßen überwiegt die verdichtete Wohnnutzung in zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden in offener und geschlossener Bauweise. Hier finden sich auch Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Werkstätten und ein Verbrauchermarkt. An der Geesthangkante in der zweiten und dritten Baureihe südlich der Rönnebecker Straße nimmt die Bebauung mit ein- bis eineinhalbgeschossigen Wohngebäuden auf z. T. sehr tiefen Grundstücken einen aufgelockerten Charakter an, der dieser hochwertigen Wohnlage entspricht. Hier befinden sich auf Privatgrundstücken noch rückwärtige Freiflächen, die einer Wohnbaunutzung zugeführt werden können. Zwischen Helgenstraße und Galgenberg befindet sich eine Grundschule mit Sporthalle.

Auf einem Gewerbeareal von ca. 1,7 ha zwischen Rönnebecker Straße und Weserhang findet nur noch Restnutzung statt. Seit dem Konkurs eines Armaturenherstellers steht ein Großteil der vorhandenen Produktionshallen leer; die Fläche ist in das Eigentum der Stadtgemeinde übergegangen. Eine der historischen Produktionshallen ist insbesondere in ihrer Fassadengestaltung noch gut erhalten und dazu geeignet, ein wesentliches Stück Industriegeschichte Rönnebecks zu dokumentieren.

Für die Gewerbefläche sowie für weitere Grundstücke an der Rönnebecker Straße, auf denen sich früher Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe befanden, ist eine Altlastenuntersuchung vorgenommen worden. Demnach ist eine Weiter- bzw. Umnutzung dieser Flächen mit geringen Einschränkungen möglich (siehe Punkt D 1.3).

Innerhalb der Weseruferzone befinden sich Gebäude, die der Allgemeinheit dienen (ehemalige Jugendherberge, Nachbarschaftstreff der Arbeiterwohlfahrt, Wassersportverein). Die ehemalige Jugendherberge wird derzeit als Internat für Auszubildende und als Jugendhotel genutzt. Die Uferzone liegt innerhalb des besonders gefährdeten Überschwemmungsgebiets. Weserufer und Geesthang als Standort für wertvollen alten Baumbestand der potentiell-natürlichen Vegetation kommen eine überragende Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu. Das Relief der Geestkante steht als seltene landschaftliche Ausprägung unter Landschaftsschutz.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan Bremen 1983 ist für den Weseruferbereich Grünfläche, für den Bereich entlang der Rönnebecker Straße gemischte Baufläche, für die anschließenden Flächen bis zum Weserhang Wohnbaufläche

und für die Fläche der ehemaligen Armaturenfabrik gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Umwandlung des letztgenannten Bereiches in gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche wird im Parallelverfahren betrieben (32. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Neubeckanntmachung Mai 2001). Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bebauungspläne 311 und 326, bekanntgemacht am 7. April 1961 und am 14. September 1963, treffen für die Straßen im Geltungsbereich folgende Festsetzungen:

	Baustaffel	Gewerbeklasse
— Rönnebecker Straße:	2a/3/6	II/III
— Kreinsloger:	3	III
— Kalfaterstraße:	1a	IV
— Helgenstraße:	1a	III
— Weserhang:	1a	IV
— Hinrich-Dewers-Straße:	3	III
— Reepschlägerstraße:	2a /3	III
— Bürgermeister-Dehnekamp-Straße:	Grünfläche; Flächen für öffentliche Zwecke	

Rückwärtig schließen größtenteils Bauzonen für eine Bebauung mit einem Vollgeschoß an.

Der Weserhang wurde gemäß Landschaftsschutzverordnung vom 2. Juli 1968 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Die damit verbundenen Einschränkungen für schon genutzte Bauflächen in Hangnähe hatten zu einer Aussetzung des Bebauungsplanverfahrens 394 geführt. Die 14. Änderung der Landschaftsschutzverordnung vom 8. April 1997 (Brem.GBl. vom 7. Mai 1997, S. 156) hat die dem Landschaftsschutz unterliegenden Flächen auf den eigentlichen Weserhang zurückgenommen.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Auf der Gewerbefläche zwischen Rönnebecker Straße und Weserhang ist die Aufrechterhaltung einer gewerblichen Nutzung nicht mehr sinnvoll. Der frühere Nutzer, ein traditionsreiches metallverarbeitendes Unternehmen, hat vor längerer Zeit seinen Betrieb eingestellt; die Gebäude verfallen. Die Fläche befindet sich inzwischen zum großen Teil im Eigentum der Stadtgemeinde. Hier bietet sich daher die Chance, durch Aufgabe des Gewerbegebietes eine Anpassung an die angrenzende gemischte, durch Wohnen dominierte Gebietsstruktur zu erreichen und dadurch künftige Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die vorhandene Infrastruktur bietet die Möglichkeit, eine neue Wohnbaufläche für ca. 100 Wohneinheiten in zentraler und hochwertiger Lage wirtschaftlich zu erschließen.

Die Betriebsaufgabe und die nachfolgende Mindernutzung zeigt, dass eine gewerbliche Nutzung hier nicht mehr nachgefragt wird. Eine Aufgabe dieser Gewerbefläche ist daher sinnvoll; günstiger gelegene Ersatzflächen für eine gewerbliche Nutzung werden aktuell auf einer Fläche außerhalb des Plangebiets vorbereitet, die von der Bremer Wollkämmerei an die Stadtgemeinde übergegangen ist. Die bestehende gewerbliche Restnutzung besitzt Bestandsschutz, sie kann jedoch umgesiedelt werden.

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Planbereich basieren noch auf der Bremischen Staffelbauordnung von 1940. Sie entsprechen damit nicht den heutigen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan und der zwischenzeitlich vollzogenen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes.

Der Bebauungsplan hat demnach folgende Zielsetzungen:

- Aufgabe von störintensiver Gewerbenutzung zugunsten höherwertiger Wohnnutzung,

- Ausweisung rückwärtiger Bauzonen unter Beachtung der Maßstäblichkeit der vorhandenen Wohnbebauung,
- Beschränkung der Mischgebietsnutzung auf geeignete Bereiche an der Rönnebecker Straße,
- Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzes bei den Festsetzungen zur Bebauung,
- Einbindung von Gemeinbedarfseinrichtungen in den Grünzug am Weserufer,
- Ersatz der planungsrechtlichen Festsetzungen nach der Staffelbauordnung durch solche des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen entsprechend der vorhandenen Nutzung als Wohn- und Mischgebiet geordnet, um störungsfreie Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Das bisherige Gewerbeareal an der Rönnebecker Straße wird einer neuen Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt, so dass Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zukünftig vermieden werden können.

Das Gebiet zwischen Rönnebecker Straße und Reepschlägerstraße, Kreinsloger und Verbrauchermarkt hat sich entsprechend den Vorgaben der bislang geltenden Bebauungspläne zu einem Gebiet entwickelt, in dem sich Wohn- und Geschäftsnutzungen durchmischen. Aufgrund der zentralen und verkehrsgünstigen Lage innerhalb Rönnebecks und der ausreichenden Grundstücksgrößen bietet sich dieser Teil des Plangebietes als Fläche für die weitere Entwicklung von nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen an und wird dementsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Der Verbrauchermarkt an der Rönnebecker Straße wird in seinem Bestand festgesetzt; Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der Grundstücksgröße und der angrenzenden Bebauung nicht vorhanden. Die weitere Bebauung entlang der Rönnebecker Straße sowie im Eckbereich Reepschlägerstraße/Kreinsloger wird heute durch Wohnnutzung dominiert. Einzelne hier vorhandene Handwerks-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen fügen sich überwiegend als nicht störend in die Gebietscharakteristik ein. Diese Planbereiche werden daher als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die zweite und dritte Baureihe rückwärtig der Rönnebecker Straße bis zum Weserhang wird im Westen des ehemaligen Gewerbeareals durch eine aufgelockerte Wohnnutzung bestimmt. Die Erschließung der hinteren Bauzonen erfolgt von der Rönnebecker Straße aus auf privatrechtlichem Wege, da die Grundstücke bis zum Weserhang reichen bzw. schon Wegerechte festgeschrieben sind. Obwohl hier ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden ist und die planerische Zielsetzung vorsieht, diese Nutzungsart fortzusetzen und auszudehnen, werden die Wohnbauflächen aufgrund der Immissionen, die vom Gewerbegebiet am anderen Weserufer ausgehen, als allgemeines Wohngebiet (WA¹) festgesetzt (siehe D 1.2). Der Versorgung des Gebietes dienende Ladengeschäfte oder Handwerksbetriebe sowie Gaststätten würden diese Wohnlage stören und zu große Verkehrs- und Stellplatzprobleme aufwerfen (dritte Baureihe, 100 m von der Erschließungsstraße entfernt). Sie werden daher von der Nutzung ausgeschlossen; die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

Ein Gewerbebetrieb an der Rönnebecker Straße (Einmündung Kalfaterstraße), der Handel und Verkauf von Bauelementen betreibt, findet auf seinem schmalen Grundstück keine Entwicklungsmöglichkeiten. Die gewerbliche Nutzung fügt sich nicht in die bestehende und angestrebte Charakteristik des umgebenden Wohngebietes ein. Dieses Grundstück wird daher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gleichwohl hat der Betrieb auch nach der Neuplanung Bestandsschutz. Mit Konflikten durch die Einstufung

als WA ist angesichts der weitgehenden Bebauung der Nachbargrundstücke und der Art der betrieblichen Nutzung nicht zu rechnen.

Die Gliederung der Wohnbauflächen auf dem bisherigen Gewerbeareal folgt dem Abstufungsprinzip der angrenzenden Festsetzungen und gewährleistet so ebenfalls die Verträglichkeit der Nutzungen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Tankstellen von der Nutzung ausgeschlossen. Sie würden sich aufgrund des überwiegenden Anteils der Wohnnutzung städtebaulich nicht einfügen. Darüber hinaus sprechen Immissionsschutzgründe gegen die Errichtung von Tankstellen in den vom Durchgangsverkehr belasteten Wohngebieten.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu den Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich überwiegend an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Abweichungen ergeben sich dort, wo der Bestand bzw. die Planungsziele dies erfordern. Dies betrifft ein Grundstück an der Hinrich-Dewers-Straße sowie den Eckbereich Reepschlägerstraße/Rönnebecker Straße (Mischgebiet), für die eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt wird. Diese Werte orientieren sich an der derzeitigen baulichen Ausnutzung des Grundstücks; sie sind aus besonderen städtebaulichen Gründen an dieser Stelle erforderlich. Eine funktionsgerechte Nutzung der Ecksituation wäre sonst nicht möglich. Für Teile des allgemeinen Wohngebietes zwischen Reepschlägerstraße und Rönnebecker Straße wird in Überschreitung des § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. Dieses Maß greift ebenfalls die weitgehend abgeschlossene bauliche Entwicklung auf und ist daher aus besonderen städtebaulichen Gründen an dieser Stelle erforderlich.

Insgesamt gilt für die Überschreitungen der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen des Maßes baulicher Nutzung, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs erfüllt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen. Sie sind daher im Rahmen der Vorschriften des § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die Überschreitungen werden gemindert durch die Reduktion der höchstzulässigen Grundflächenzahl im WA¹ am Weserhang auf 0,3. Damit wird der vorhandenen aufgelockerten Bebauung und der besonderen landschaftlichen Situation des Weserhangs Rechnung getragen, die eine höhere bauliche Verdichtung nicht zulassen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach dem überwiegenden Bestand. Entlang der Straßen wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bzw. drei begrenzt. Am Weserhang wird ein Vollgeschoss festgesetzt; in der Zwischenzone sind zwei Vollgeschosse zulässig, so dass die Höhenentwicklung zum Weserufer hin abgestuft wird. Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sind zusätzlich erforderlich, um die Maßstäblichkeit der baulichen Entwicklung zu gewährleisten und eine zu große städtebauliche Verdichtung zu verhindern. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich ebenfalls am dominierenden Bestand. Eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke bleibt mit diesen Beschränkungen möglich. Für einige Grundstücke entlang der Reepschlägerstraße und der Rönnebecker Straße bedeuten diese Festsetzungen eine Herabstufung gegenüber dem Bestand. Die Höhenbeschränkungen sind jedoch erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, die auch gegenüber den jeweils angrenzenden Bauzonen verträglich ist. Die reduzierte Ausnutzbarkeit in der Höhe wird insgesamt kompensiert durch eine Ausweisung von Bauzonen, die Erweiterungen des Bestandes zulassen. Die bestehenden Gebäude besitzen Bestandsschutz; die derzeit ausgeübte Nutzung wird durch die neuen Festsetzungen nicht eingeschränkt.

C 3 Bauweise, Baugrenzen

Der Planbereich zwischen Rönnebecker Straße und Reepschlägerstraße ist z. T. in offener, z. T. in geschlossener Bauweise bebaut. Um angesichts der

engen Grundstücksverhältnisse keine zu massiven Baukörper entstehen zu lassen, wird hier überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Grenzbebauung findet sich in einigen schmal parzellierten Planbereichen. Eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke bleibt mit der Festsetzung der offenen Bauweise auch hier gewährleistet, da nach Bremischer Landesbauordnung (BremLBO) gestattet oder verlangt werden kann, dass angebaut wird.

Für die zweite und dritte Baureihe rückwärtig der Rönnebecker Straße wird entsprechend dem Bestand die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass die Gebäudelänge parallel zum Weserhang nicht mehr als 16 m betragen darf. Damit wird gewährleistet, dass die bauliche Verdichtung insgesamt nicht über das bisherige Maß hinausgeht und die kleinteilige Bebauungsstruktur und damit der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern; Reihenhäuser sind hier ausgeschlossen. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird als Alternative zu einer zeichnerischen Festsetzung enger Baufenster gewählt, um größtmögliche Gestaltungsspielräume hinsichtlich der konkreten Standorte der Wohngebäude zu bieten. Für die Wohnbaufläche auf dem bisherigen Gewerbeareal ergibt sich eine Sondersituation. Hier sind in der mittleren Bauzone im Rahmen der Vorschriften der offenen Bauweise größere Baukörper für Mehrfamilien- oder Reihenhäuser möglich. Die Bauzonen in diesem Bereich lassen ausreichend Freifläche für die Anlage von erforderlichen Gemeinschaftsspielplätzen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Einfamilien- und Doppelhäusern in der Mittelzone des WA¹ dient der Verhinderung einer übermäßigen städtebaulichen Verdichtung auf den überwiegend privat erschlossenen, schmalen Grundstücken dieses Planbereiches.

Die Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen vorderen und rückwärtigen Gebäudelinien und gewährleisten so, dass die gewachsene räumliche Differenzierung zwischen Bebauung und Freibereichen beibehalten bleibt. Die Bauzonen sind so dimensioniert, dass kleinere Erweiterungen und Anbauten im Bestand möglich sind und gestiegene Wohnflächenansprüche realisiert werden können. Die Bauzonenausweisung am Weserhang hält das Landschaftsschutzgebiet von jeglicher Bebauung frei. Um die schon begonnene Entwicklung fortzuführen, und weiteren Geschäftsnutzungen im Rahmen der Bestimmungen der BauNVO zum allgemeinen Wohngebiet Raum zu geben, werden in Anlehnung an das bisherige Planungsrecht entlang der Rönnebecker Straße zum Teil gestaffelte Bauzonen ausgewiesen. Für die rückwärtige Zone wird dabei die offene Bauweise festgesetzt und die Gebäudehöhe auf 6 m begrenzt, um die bauliche Verdichtung zur südlich angrenzenden Bebauung hin abzustufen.

Das Grundstück des Gewerbebetriebes an der Rönnebecker Straße (Einsmündung Kalfaterstraße) ist mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie hinteren Anbauten in großer Tiefe überbaut; die Bebauung fügt sich nicht in die umgebende Struktur ein. Die Bauflächen dieses Grundstücks werden daher in Anlehnung an die angrenzenden Bauzonen reduziert und neu geordnet. Die Erhaltungsmöglichkeit des Gebäudebestandes bleibt gegeben.

C 4 Verkehrsflächen

Die Wohnbaufläche auf dem bisherigen Gewerbeareal wird durch eine öffentliche Stichstraße von ca. 85 m Länge ab Rönnebecker Straße erschlossen. An ihrem Ende ist ein Wendeplatz angeordnet, der eine ausreichende Größe für öffentliche Versorgungsfahrzeuge aufweist. Die Stichstraße ist als Mischfläche mit einer Ausbaubreite von insgesamt 6,0 m geplant.

Die Verkehrsflächen der vorhandenen Straßen werden entsprechend ihrer derzeitigen Ausbaubreiten in den Bebauungsplan übernommen, da sie dem gegenwärtigen und künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen genügen. Dies gilt auch für die Rönnebecker Straße, deren Kapazität ausreicht, den durch die neue Wohnnutzung hervorgerufenen Verkehr aufzunehmen. Die Reepschlägerstraße kann in ihrem Querschnitt zugunsten angrenzender Privatflächen teilweise reduziert werden. Endgültig ausgebaut sind die Straßen Rönnebecker Straße, Wietinggang und Hinrich-Dewers-Straße.

C 5 Grünflächen

Mit der 14. Verordnung zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist der Landschaftsschutz auf den eigentlichen Weserhang zurückgenommen worden; in den Bereichen, in denen es die örtliche Situation zulässt, verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes in 10 m Abstand von der Hangkante. Damit wurde der besonderen Bedeutung des Geesthanges für Landschaftsbild und Naturhaushalt Rechnung getragen. Er wird im Wesentlichen entsprechend den derzeitigen Nutzungs- und Eigentumsverhältnissen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Landschaftspflegekonzeptes durchgeführte Bestandsaufnahme hat ergeben, dass der Straßenrandbereich des Hangfußes durch Einfriedigungen beeinträchtigt wird und Waldrandnachpflanzungen erforderlich sind. Daher wird im privaten Bereich des Weserhangs entlang der Bürgermeister-Dehnekamp-Straße ein 5 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit dem Ziel festgesetzt, das Landschaftsbild dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten. Zugangsrechte der Grundstückseigentümer zur Bürgermeister-Dehnekamp-Straße können im Rahmen der Ankaufverhandlungen geregelt werden.

Dem Weseruferbereich kommt ein hoher Freizeit- und Erholungswert für die Bevölkerung zu, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Wanderweg Rönnebeck-Farge. Die bestehende Grünnutzung, in der sich Einrichtungen für den Gemeinbedarf befinden (siehe C 6), soll daher insgesamt erhalten bleiben. Die öffentliche Zugänglichkeit des Weserhangs und die fußläufige Verbindung zum Weserufer ist durch Treppenanlagen an der Kalfaterstraße und der Helgenstraße sowie durch den Wietingsgang in ausreichendem Umfang gegeben.

C 6 Flächen für Gemeinbedarf

Im Weseruferbereich des Plangebietes haben sich entsprechend der Zielsetzung des bislang geltenden Bebauungsplanes 326 Einrichtungen des Gemeinbedarfs entwickelt (Wassersportclubhaus, Altentagesstätte, Jugendherberge). Diese Nutzungen korrespondieren mit der heutigen Zielvorstellung eines öffentlich wirkenden Uferbereiches mit hohem Grünanteil und werden beibehalten.

Im Einzugsbereich der Grundschule an der Helgenstraße wird mit steigenden Schülerzahlen gerechnet. Um die deshalb erforderlich werdenden baulichen Erweiterungen zu ermöglichen, wird eine entsprechend dimensionierte Bauzone ausgewiesen und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge als Abweichung von der offenen Bauweise festgesetzt.

C 7 Sondergebiet für soziale Zwecke (Jugendhotel)

Das Gebäude der ehemaligen Jugendherberge wird für eine vorübergehende Unterbringung von Auszubildenden genutzt. Die Art der Nutzung, die erforderliche bauliche Erweiterung (eingeschossiger Anbau) sowie die zusätzlich benötigte Stellplatzfläche werden im Bebauungsplan entsprechend festgeschrieben; das Grundstück wird als Sondergebiet für soziale Zwecke (Jugendhotel) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus können Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Sommergastronomie, Café, Kiosk) als Zubehör zur öffentlichen Grünfläche ausnahmsweise zugelassen werden. Mit Rücksicht auf die Funktionsfähigkeit der Einrichtung ist in den belegungsfreien Zeiten eine Nutzung durch andere Gruppen und Einzelpersonen (z. B. Studenten, Sportler, Wanderer) ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

Für bauliche Nutzungen in diesem besonders gefährdeten Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

C 8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Wo es die Grundstückssituation ermöglicht, sind zusätzliche Zonen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf nicht überbaubarer Fläche ausgewiesen. Innerhalb der Wohngebiete in offener Bauweise können Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zwischen den Gebäuden errichtet werden, so dass Garten- und Vorgartenbereiche sowie das Landschaftsbild der Geest-

hangkante unbeeinträchtigt bleiben. Wo bereits vorhandene Garagen und Nebenanlagen auf rückwärtigen Grundstücksteilen städtebaulich verträglich und keine weiteren Bauzonen wünschenswert sind, werden entsprechende Nutzungen ebenfalls zugelassen.

Um unbebaute Grundstücksflächen, insbesondere entlang der Rönnebecker Straße und der Reepschlägerstraße, vom ruhenden Verkehr freizuhalten, bietet sich dessen Unterbringung in Tiefgaragen an. Diese sind daher im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Sie müssen vollständig unter Geländeoberkante liegen und mit 30 cm Bodenbedeckung versehen werden, um eine uneingeschränkte Bepflanzung zu ermöglichen. Diese Tiefgaragen müssen bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche nicht berücksichtigt werden.

Das rückwärtige Gebäude Galgenberg Nr. 2 wird seit längerem für Wohnzwecke genutzt, obwohl die beengten Grundstücksverhältnisse unmittelbar an die Nachbargärten grenzend hier keine gesunden Wohnverhältnisse zulassen. Eine solche Nutzung ist daher an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht. Nach Aktenlage ist das Gebäude als Werkstatt unter der ausdrücklichen Auflage genehmigt worden, dass eine Wohnnutzung ausgeschlossen bleiben muss. Für dieses Gebäude wird daher auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche eine Zone für Nebenanlagen festgesetzt.

C 9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die hangseitige Neubaufäche auf dem Areal der ehemaligen Gewerbenutzung wird über zwei private Wohnwege erschlossen, die als Flächen für ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht für die Anlieger festgesetzt werden. Das ist angesichts der niedrigen Zahl der Wohneinheiten und der geringen Erschließungslänge vertretbar.

Der öffentliche Weserhang in diesem Bereich muss für Pflegefahrzeuge der Stadtgemeinde Bremen zugänglich sein. Daher wird an der Hangkante eine Fläche für ein entsprechendes Fahrrecht ausgewiesen.

C 10 Fläche für Elektrizitätsversorgung

Das an der Helgenstraße befindliche Umspannhaus der Stadtwerke Bremen wird als Fläche für die Elektrizitätsversorgung festgesetzt.

C 11 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 87 BremLBO)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiete sind umgeben von Wohnnutzungen, die die Eigenart des Gesamtgebietes dominieren. Eigenart und Ortsbild würden durch die Aufstellung von Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung, die nach der Bremischen Landesbauordnung im Mischgebiet zulässig wären, beeinträchtigt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird daher die Zulässigkeit auf die Stätte der Leistung beschränkt.

C 12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften (hier: Baumschutzverordnung des Landes Bremen, Landschaftsschutzverordnung im Gebiet der Stadtgemeinde Bremen, Verordnung über die Festsetzung besonders gefährdeter Überschwemmungsgebiete) werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig oder zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

D Auswirkungen des Bebauungsplanes

D 1 Planungs-Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen durch die Planung untersucht worden. Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-Gesetz ist nicht erforderlich, da mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt nicht zu rechnen ist.

D 1.1 Natur und Landschaft, Ortsbild

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die Fläche des Gewerbeareals von ca. 1,7 ha ist nahezu vollständig versiegelt. Die angestrebte Neubebauung

mit Wohngebäuden wird den Versiegelungsgrad dieser Fläche erheblich reduzieren. Der für das Landschaftsbild und die Naherholung bedeutende Weserhang ist durch die Landschaftsschutzverordnung geschützt und wird als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt. Das Weserufer bleibt ebenfalls als Grünfläche erhalten, in der Bauten für den Gemeinbedarf im Wesentlichen nur in den Grenzen des jetzigen Bestandes möglich bleiben.

Die bislang gültigen Bebauungspläne 326 und 311 haben Baurechte gewährt, die hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der städtebaulichen Verdichtung über die jetzige Neuplanung hinausgehen. Mit der Überplanung sind daher keine neuen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturschutzgebietes und des Landschaftsbildes verbunden. Die Neubebauung auf dem Gewerbeareal sowie in einzelnen Bauzonen entlang der Straßenzüge und in deren rückwärtigen Bereichen ist demnach gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nicht als Eingriff zu werten. Ein entsprechender Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Reduzierung der Grundflächenausnutzung in den Bauzonen am Weserhang stellt eine flächenschonende Bebauung sicher, die sich in das sensible Landschaftsbild des Hangbewuchses einfügt. Zum Schutz des Baumbestandes am Weserhang werden in einem Streifen von 10 m entlang der oberen Hangkante in den nicht überbaubaren Flächen bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

Der städtebaulichen und ökologischen Aufwertung des Gebietes dient die Festsetzung zur Begrünung von Garagen (einschließlich Carports), Nebenanlagen und Schutzwänden. Zur Sicherung des Ortsbildes werden die Standorte von prägenden Großbäumen zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt.

D 1.2 Immissionen; Lärm

Gegenüber dem Plangebiet liegen in ca. 400 m Entfernung am anderen Weserufer der Gemeinde Berne mehrere Werften sowie weitere Gewerbebetriebe, die Lärmemissionen verursachen. Beschwerden von Bewohnern des bremischen Weserhangs verdeutlichen, dass von einem Lärmkonflikt auszugehen ist. Um den Umfang des Konfliktes und entsprechende Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Bonk, Maire, Hoppmann März 2002 mit Ergänzungen September 2002 und November 2002). Die Beurteilung der Planung erfolgte dabei auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes, und dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau; 1987), sowie hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit von lärmemittierenden Anlagen auf Grundlage der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm; 1998). Für das Gutachten wurden Messungen an den Emissionsorten (Betriebe) sowie eine Vergleichsmessung an einem Immissionsort im Bereich der am stärksten betroffenen Wohnbebauung durchgeführt, deren Ergebnisse in eine Schallausbreitungsberechnung eingearbeitet worden sind. Der Berechnung sind die maximalen Betriebszustände der einzelnen Gewerbebetriebe zugrunde gelegt worden. Auch wenn die tatsächliche Lärmbelastung im Regelfall durchschnittlich niedriger sein wird, ist für die Bauleitplanung dieser schalltechnisch ungünstigste Maximalfall maßgeblich.

Das Gutachten kommt für den Planbereich des Bebauungsplans 394 zu folgenden Ergebnissen:

Die Geräuschsituation im zur Weser orientierten Wohngebiet wird durch auf der anderen Weserseite ansässige Werftbetriebe bestimmt. Die Lärmbelastung erreicht am Tage ohne weitere Lärminderungsmaßnahmen 52 dB(A); nachts bis zu 45 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete werden damit am Tage im Mittel des sechzehnständigen Tageszeitraums (6 bis 22 Uhr) maximal um 2 bzw. in der Nachtzeit um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen höheren Werte werden im Mittel in der Nachtzeit um 2 bis 5 dB(A) überschritten, am Tage dagegen um ca. 3 dB(A) unterschritten. Über diese Mittelungspegel hinaus können gelegentlich Spitzenpegel auftreten, die von vereinzelt Maximalgeräuschen herrühren. Die TA Lärm sieht im Hinblick auf diese Spitzenpegel höhere Lärmwerte vor (tagsüber um 30 dB[A] und nachts um 20 dB[A] über

den Richtwerten), die im Bereich der schutzwürdigen Wohnbebauung hingenommen werden müssen. Dieser Tageswert wird im Plangebiet für ein WA eingehalten; für den Nachtzeitraum ist dagegen von einer gelegentlichen Überschreitung des für ein allgemeines Wohngebiet maßgebenden Vergleichswertes um 8 bis 13 dB(A) auszugehen.

Entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sieht das Bundesimmissionsschutzgesetz und die TA Lärm in diesem Fall, in dem sich die Wohnnutzung am bremischen Weserhang und die gewerbliche Nutzung auf der niedersächsischen Weserseite in den letzten Jahrzehnten parallel entwickelt haben, vor, dass die verursachenden Gewerbebetriebe Lärm-minderungsmaßnahmen vornehmen, die dem „Stand der Lärm-minderungstechnik“ entsprechen. Werden diese Maßnahmen ergriffen, müssen die dann noch auftretenden Richtwertüberschreitungen von der schützenswerten Nutzung als ortstypische Vorbelastung hingenommen werden.

Daher sind vom Gutachter Lärm-minderungsmaßnahmen zur Umsetzung der TA Lärm vorgeschlagen worden, die sich auf lärmintensive Außenarbeiten im Nachtzeitraum beziehen. Durch organisatorische Maßnahmen im verursachenden Betrieb kann sicher gestellt werden, dass die maßgebenden nächtlichen Vergleichswerte der Mittelungs- und Spitzenpegel für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Das Gutachten zeigt damit für den schalltechnisch ungünstigsten Fall die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe auf, wenn bei beiden Nutzungsarten die historisch gewachsene Vorbelastung planerisch und genehmigungsrechtlich berücksichtigt wird:

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Berne weist angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Baufläche aus. Ein Bebauungsplan existiert dort nicht, Genehmigungen werden auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Die Genehmigungsfähigkeit von Erweiterungen oder Neubauten lärmemittierender gewerblicher Anlagen richtet sich dabei nach der TA Lärm, die Lärm-minderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik zum Schutz von betroffenen empfindlichen Nutzungen wie Wohnen vorschreibt. Der Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeiten eines Gewerbegebietes am Weserufer der Gemeinde Berne werden durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf bremischer Seite nicht behindert, da nach TA Lärm angesichts des ermittelten Ist-Zustandes der Immissionsbelastungen nur noch „nicht-relevante“ Zusatzbelastungen bei Neuanlagen genehmigungsfähig sind (Einhaltung der Werte für ein allgemeines Wohngebiet oder maximale Lärmpegel von 6 dB[A] unter dem Ist-Zustand), und die Kumulation der Geräuschemissionen durch Alt- und Neuanlagen berücksichtigt werden muss.
- Die bislang gültigen Staffelbau- und Gewerbepläne 326 und 311 setzen für den Weserhang auf Bremer Seite Gewerbeklasse IV fest, die nach heute geltender BauNVO eher einer reinen Wohnnutzung entspricht, jedoch mit Zulässigkeit von nicht störenden Ladengeschäften und Dienstleistungseinrichtungen. Obwohl im Bestand am Weserhang abgesehen von der aufgegebenen Gewerbefläche (mit entsprechenden Emissionen in früheren Jahren) und der Schule ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden ist und die planerische Zielsetzung vorsieht, diese Nutzungsart fortzusetzen und auszudehnen, werden die Wohnbauflächen aufgrund der Emissionen durch das Gewerbegebiet am anderen Weserufer als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Darüber hinaus werden für das allgemeine Wohngebiet am Weserhang Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt, die die Gebäude-Innen-nutzung vor störendem Lärm schützen können. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Rönnebecker Straße sind für die zur Straße ausgerichteten ruhebedürftigen Aufenthaltsräume besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der festgesetzten Mittelungspegel gewährleisten (textliche Festsetzung Nr. 13.2).

Durch die Neuplanung werden keine zusätzlichen Lärmbelastigungen hervorgerufen; die Beschränkungen der Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

tes gewährleisten, dass keine weiteren übermäßigen Lärmbeeinträchtigungen im Wohngebiet selbst entstehen. Mit der Reduktion der gewerblichen Nutzung ist vielmehr eine entsprechende Verringerung der Lärmemissionen verbunden.

Die Einrichtung des Wassersportvereins am Weserufer verursacht keinen relevanten Außenlärm, der sich auf die Wohnnutzung störend auswirken würde.

Nördlich der Rönnebecker Straße befindet sich ein Verbrauchermarkt, der z. T. an Wohngebäude grenzt. Der Immissionsschutz für diese Nutzung ist objektgebunden, da der Bebauungsplan auch eventuell andersgeartete zukünftige Nutzungen dieses Grundstückes ermöglichen will. Der Immissionsschutz ist über das Baugenehmigungsverfahren ausreichend geregelt.

Die Bebauungssituation im Plangebiet lässt zum großen Teil die Errichtung von geschlossenen und offenen Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragen nur in wohnungsnahen Grundstücksbereichen zu. Die textliche Festsetzung Nr. 13.1 dient der Sicherstellung, dass durch den Betrieb dieser baulichen Anlagen die angrenzende Wohnnutzung durch Lärm und Abgase nicht gestört wird.

D 1.3 Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Vegesacker Geest. Die Geestplatte weist bis zu 12 m mächtige, bindige Geschiebelehme auf, die von groben Sanden und Feinsanden unterlagert werden. Sie repräsentieren dort den oberen Grundwasserleiter. Im Weseruferbereich stehen kiesige Sande und bis zu 2 m mächtige Auenlehme an. Das Grundwasser wird als schwach bis stark betonangreifend eingeordnet.

Altlasten

Auf neun Grundstücken an der Rönnebecker Straße sind aufgrund der Auswertung des Verdachtsflächenkatasters Kontaminationsuntersuchungen durchgeführt worden. Die Untersuchungen haben keine nennenswerten Schadstoffbelastungen ergeben. Aus den ermittelten Ergebnissen sind keine Nutzungskonflikte erkennbar. Kennzeichnungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Der Bodengutachter empfiehlt jedoch, bei zukünftigen Bodenbewegungen auf Auffälligkeiten im Untergrund zu achten und bei Bedarf eine fachtechnische Untersuchung einzuleiten. Darüber hinaus ist es nach Aussage des Gutachters für ein Grundstück ratsam, bei Geruchsauffälligkeiten nach Entfernung der Altgebäude und der Oberflächenversiegelung Flächen, auf denen sensible Nutzungen geplant sind (Spielplatz, private Hausgärten) mittels Stichproben zu untersuchen. Diese Empfehlungen können zur Auflage im Baugenehmigungsverfahren gemacht werden.

Kampfmittel

Im Hinblick auf Kampfmittel wurden Luftbilder des Plangebietes ausgewertet. Die Auswertung hat ergeben, dass mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Vor Realisierung der Planung sind diese zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bodenarchäologie

Im Plangebiet ist bei Erdarbeiten mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Eine Beteiligung des Landesarchäologen ist erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

D 1.4 Wasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. In den vorhandenen Straßen befinden sich ausreichend dimensionierte Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle, an die neue Bauvorhaben angeschlossen werden können. Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Straßenflächen ist nicht vorgesehen, da diese in den bebaubaren Bereichen nur bei einer Perforierung der bindigen Geschiebelehmschichten möglich wäre.

Weitere Umweltbereiche und Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

D 2 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Grunderwerb	€ brutto	€ netto
Neuerschließung:	31.000,-	3.100,-
Straßen-Regulierungsflächen:	570,-	570,-
Öffentliche Grünflächen:	27.500,-	27.500,-
Gebäudeabbrüche und Regulierungsmaßnahmen:	360.000,-	360.000,-
Straßenbau (Neuerschließung):	135.000,-	13.500,-
Gartenbauliche Maßnahmen:	6.200,-	6.200,-
Kanalbau (nachrichtlich Bremer Entsorgungsbetriebe):		50 000,- €

Die Finanzierung der Maßnahmen ist im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vorgesehen. Der Anteil der Stadtgemeinde richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen werden.

Folgende Einnahmen kann die Stadtgemeinde voraussichtlich erzielen:

1.280.000,- € durch den Verkauf stadteigener Flächen für Wohnungsbau.

Die Fläche gehört zum Sondervermögen Gewerbe. Sämtliche auf der Fläche liegenden Lasten sind aus dem Verkaufserlös zu beseitigen. Die gewerbliche Nutzung der Fläche wurde vor über zehn Jahren aufgegeben. Daher sind Verhandlungen über einen Flächenübergang zwischen dem Sondervermögen Gewerbe und dem Sondervermögen Infrastruktur zu erwägen.

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 394

Stand: 18. November 2003

I. Nutzung der Flächen	ha	%
1. Fläche des Geltungsbereiches	12,7	100
1.1 davon: Vorhandene Baugebiete	11,06	87
1.2 davon: Neue Baugebiete	1,64	13
2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt*)	5,85	46
3. Unbebaubare Fläche insgesamt	6,85	54
4. Baugebiete insgesamt	7,63	60
4.1 davon: Sondergebiet Zweckbestimmung Jugendhotel	0,4	3
4.2 davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	6,19	47
4.3 davon: Mischgebiet (MI)	1,44	10
5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	0,65	5
6. Grünflächen insgesamt	1,7	13
6.1 davon: Öffentliche Grünfläche	1,5	11
6.2 davon: Private Grünfläche	0,2	2
7. Verkehrsfläche neu (Planstraße)	0,09	0,7

*) einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Straßenverkehrsflächen.

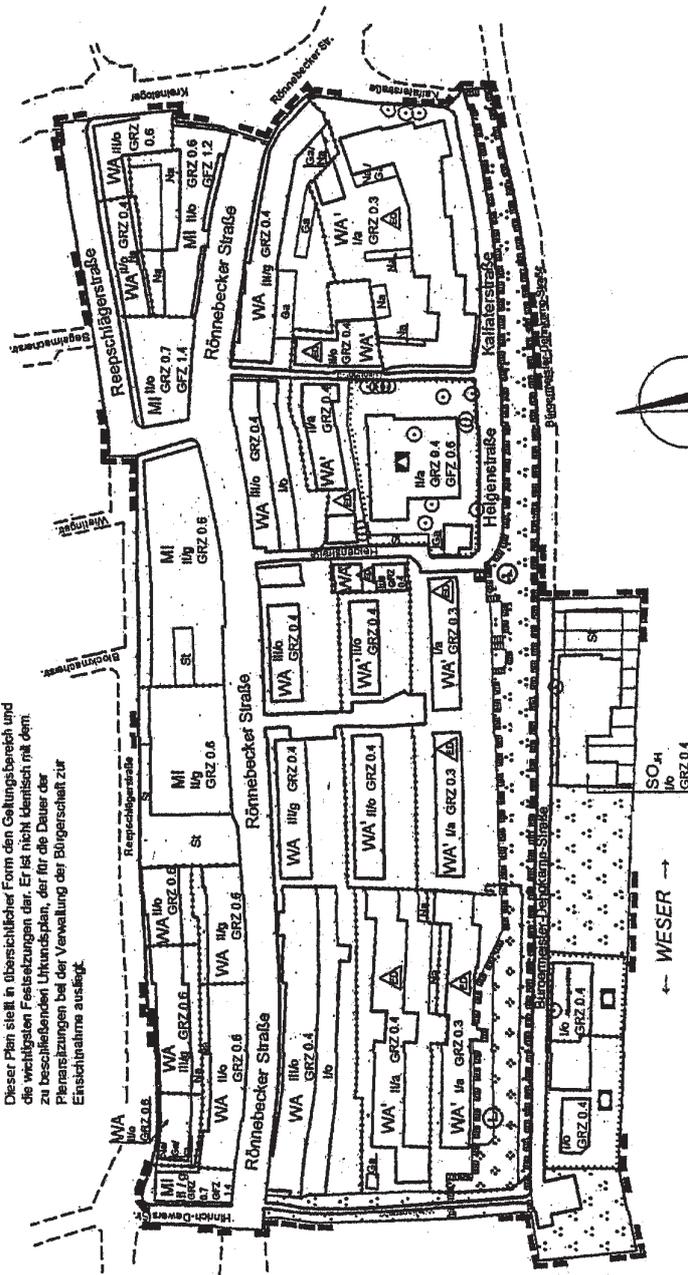
	ha	%
8. Flächen für Gemeinbedarf insgesamt	0,9	7
8.1 davon: Zweckbestimmung Altentagesstätte	0,3	2
8.2 davon: Zweckbestimmung Wassersport	0,1	1
8.3 davon: Zweckbestimmung Schule	0,5	4
9. Fläche für Versorgung	0,006	0,05
II. Wohnungsbaupotential	Anzahl	%
1. Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt	100	
1.1 WE in Einzel- und Doppelhäusern	21	
Davon auf städtischen Flächen	4	
1.2 WE in Reihenhäusern	8	
Davon auf städtischen Flächen	/	
1.3 WE in Mehrfamilienhäusern*)	79	
Davon auf städtischen Flächen	36	
2. Mit vorhandener Erschließung mögliche WE (z. B. Baulücken)	60	
3. Mit neuer Erschließung mögliche WE	40	
4. Neu mögliche WE öffentlich erschlossen	/	
5. Neu mögliche WE privat erschlossen	/	
6. Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E/WE)		240

*) Annahme: Je 85 m² Bruttogeschossfläche 1 Wohneinheit

BEBAUUNGSPLAN 394

Für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Kreinslöger ab Haus Nr. 144, Kalfaterstraße, Bürgermeister-Dehmkamp-Straße, Weser, Weilingang, Hinrich-Dewers-Straße und Reepschlägerstraße

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



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- SO 41 Sondergebiet für soziale Zwecke (Jugendhof)
- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Δ Abweichende Bauweise
- △ Nur Einzel- und Doppelhauser zulässig
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Grünflächen Wessener, Gessing, Weilingang (öffentlich)
- Gessing (privat)
- Zweckbestimmung Elektrizität
- N Nebenanlagen
- St Sitzplätze
- G Garagen (eingeschossig)
- o Bäumen zu erhalten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Landschaftsschutz

