

Mitteilung des Senats vom 7. September 2004

Bebauungsplan 2222 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Weser, Werderstraße (einschließlich), Juliusweg, Kleine Weser und Fuldastraße (Stadtwerder)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2222 mit Deckblatt vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 25. August 2004 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der im Bericht erwähnte städtebauliche Vertrag wird nicht beigefügt, und kann beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

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 einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2222 mit Deckblatt in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2222 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Weser, Werderstraße (einschließlich), Juliusweg, Kleine Weser und Fuldastraße (Stadtwerder)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2222 mit Deckblatt und die Begründung zum Bebauungsplan 2222 mit Deckblatt vor. Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2222 mit Deckblatt“ ist beigefügt.

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 16. März 2000 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst mit dem Ergänzungsbeschluss, dass eine urbane, mehrgeschossige Bebauung von hoher städtebaulicher Qualität sowie die Durchführung eines Architektenwettbewerbes gefordert wird. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 28. März 2000 öffentlich bekanntgemacht worden.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2222 ist am 22. Oktober 2001 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

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

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 27. Februar 2003 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 31. März bis 9. Mai 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt für Stadtplanung und Bauordnung öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

1.5 Anregungen von Trägern öffentlicher Belange

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

Die swb Norvia GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 16. April 2003 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des Bebauungsplanes verlaufen diverse Versorgungsleitungen für Elektrizität 10 kV und 1 kV, Gas und Wasser. Bei den Versorgungsleitungen handelt es sich um für die Versorgung Bremens notwendige und unverzichtbare Leitungen. Wir überreichen entsprechende Übersichtsplanausschnitte für Strom 10 kV, Strom 1 kV, Gas und Wasser.

Wir können dem Bebauungsplan nur unter der Voraussetzung zustimmen, dass die eingezeichneten Versorgungsleitungen dort verbleiben können und nicht beeinträchtigt werden. Sollte dies nicht zutreffen, müssen wir den Bebauungsplan hiermit ablehnen.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenführung weisen wir darauf hin, dass für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen ausreichende Trassen nach DIN 1998 einzuplanen sind. Hinzu kommt, dass im Bereich der geplanten Straßenführung teilweise bereits Versorgungsleitungen verlaufen, u. a. auch ein Schacht mit einem oberirdischen Bauwerk, in dem betriebsnotwendige Messeinrichtungen vorhanden sind. Eine Ersatzmaßnahme wird von uns wegen der hierfür anfallenden Kosten abgelehnt, wobei wir in diesem Zusammenhang auch darauf hinweisen, dass wir zu unseren Gunsten beschränkt persönliche Dienstbarkeiten in das Grundbuch haben eintragen lassen. Dies gilt auch für den Schacht mit oberirdischem Bauwerk.

Die Leitungstrassen als Bestandteil der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten ergeben sich aus den ebenfalls beigefügten Plänen.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die Leitungspläne wurden nochmals mit der swb AG abgestimmt. Ein Teilabschnitt der südlichen Erschließungsstraße wurde geringfügig verschoben, so dass die technischen Anforderungen seitens swb Norvia erfüllt werden können.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der vorgenannten Planänderung, wie im Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen, zuzustimmen und den Planentwurf im Übrigen unverändert zu lassen.

1.6 Private Anregungen

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

1.7 Planänderungen/Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Im südwestlichen Bereich wurde ein Teilabschnitt der Erschließungsstraße um 3,0 m in nördlicher Richtung verschoben, um angrenzende vorhandene Bäume erhalten zu können.
- Die westliche Zufahrt von der Werderstraße ins Baugebiet wurde von 17,50 m auf 13,50 m verschmälert, um eine markante Baumreihe zu erhalten. Aus gestalterischen Gründen wurde die zweite Zufahrt ins Baugebiet dieser Breite angepasst (Gleichheit der beiden Zufahrten westlich und östlich des Wasserturmes).
- Im Bereich des Wasserturmes wurden einige besonders prägende vorhandene Bäume konkret festgesetzt. Das entsprechende Planzeichen wurde aufgenommen.
- Die festgesetzte „Glatthaferwiese“ wurde an ihrem äußersten nordwestlichen Ende geringfügig um 0,5 m verändert, um eine durchgehende Mindestbreite von 15,0 m für die Werderstraße zu sichern. Der Flächenverlust wurde an der oberen Böschungskante ausgeglichen.
- Im Mischgebiet südlich des Wasserturmes wurde eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt um längere Gebäude zu ermöglichen, die die zentral gelegene Grünfläche baulich flankieren sollen. Entsprechend dem vorgegebenen Baufenster können Gebäudelängen bis maximal 70,0 m erreicht werden.
- Die Fläche für Versorgungsanlagen wurde im nördlichen Bereich auf einer Länge von 70,0 m um 3,0 m nach Westen erweitert, um hier eine am Gebäudebestand orientierte Grundstücksteilung vornehmen zu können.
- In einem Teilbereich des Mischgebietes (MI1) wurden Wohnnutzungen aufgrund von Schallemissionen des bestehenden Pumpwerkes ausgeschlossen. Die auch weiterhin benötigten technischen Anlagen des Wasserwerkes (Pumpen, Trafos) wurden durch textliche Festsetzung an ihrem jetzigen Standort gesichert.
- Die Baugrenze im Mischgebiet wurde teilweise geringfügig in östliche Richtung verschoben zwecks Erhalt vorhandener Versorgungsleitungen und Berücksichtigung bestehender Fundamente.
- Im Kerngebiet (Wasserturm) wurde die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht, um die Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes zu optimieren.
- Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde die Baugrenze geringfügig zurück genommen, da vorhandene Bodenkontaminationen einer Wohnbebauung entgegen stehen. Der Bereich wurde nunmehr der öffentlichen Grünanlage zugeordnet.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde um die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bis zu 150 m² Verkaufsfläche, nicht störende Gewerbebetriebe sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und bestimmte Vergnügungsstätten als Ausnahme ergänzt, um das Nutzungsspektrum des Turmes insgesamt zu erweitern.
- Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde um die Zulässigkeit von car-sharing-Plätzen erweitert, die nunmehr auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden können. Die konkreten Standorte sind im städtebaulichen Vertrag festgelegt.
- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 8 ist entbehrlich, weil der Sachverhalt hinsichtlich der Bodenkontamination im Planentwurf nunmehr unter „Kenntlichmachung“ aufgeführt wird.

Die vorgenannten Planänderungen sind im Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen.

Durch die vorgenannten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3

BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Die Planänderungen erfolgten aufgrund von Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange und in Absprache mit der Grundstückseigentümerin.

Die Deputation für Bau und Verkehr wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

1.8 Änderung der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Des Weiteren ergaben sich redaktionelle Änderungen, die der Klarstellung bzw. Konkretisierung dienen.

Die aktualisierten „Finanziellen Auswirkungen“ sind unter dem neuen Gliederungspunkt D) beschrieben. Unter dem Gliederungspunkt E) „Umweltprüfung“ ist die Begründung im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ergänzt worden.

Die beigefügte Begründung zum Bebauungsplan 2222 mit Deckblatt enthält den neuen Text.

2. Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Neustadt hatte im Rahmen der Trägeranhörung Anregungen vorgebracht. Diese wurden in der Deputationsvorlage zur öffentlichen Auslegung behandelt. Anlässlich der erneuten Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat Beirat Neustadt keine Anregungen mitgeteilt.

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 und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2222 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Weser, Werderstraße (einschließlich), Juliusweg, Kleine Weser und Fuldastraße (Stadtwerder) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2222

Stand: 28. Juni 2004

I. Allgemeine Flächenbilanz		ha	
1.	Gesamtfläche des Plangebietes	19,6	
1.1	davon bereits erschlossene Fläche		
		ha	%
1.2.	neu zu erschließende Fläche, davon	19,6	100
a)	Baugebietsflächen (Netto)	6,9	35
b)	Verkehrsflächen öffentlich	2,3	12
	privat		
c)	Grünflächen öffentlich	6,6	34
	privat	0,4	2
d)	Ausgleichsflächen intern	0,2	1
	extern		
e)	sonstige Flächen Versorgungsanlagen Wasser	3,3	17
	(z. B. Versorgungsflächen, Gemeinbedarfsflächen)		

II. Baugebiete		ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon		6,9	100
a)	Wohnbauflächen (WR/WA)	5,6	81
b)	Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	1,3	19
c)	Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)		
d)	Sonderbauflächen		

III. Wohnungsbaupotentiale		Anzahl	%
1.	Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in	350	100
a)	Einzelhäusern		
b)	Doppelhäusern		
c)	Reihenhäusern	70	20
d)	Geschosswohnungsbauten (85 m ² /WE)	280	80
2.	Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)	38 WE/ha	
3.	Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt		
4.	Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)	840	

Begründung zum Bebauungsplan 2222 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Weser, Werderstraße (einschließlich), Juliusweg, Kleine Weser und Fuldastraße (Stadtwerder)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt auf dem Stadtwerder zwischen Weser und Kleiner Weser. Seine Größe beträgt rd. 19,6 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des Wasserwerks sowie die nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen an der Weser und Kleinen Weser.

Unmittelbar westlich des Geländes befindet sich die Hochschule Bremen (Fachbereich Nautik), daran anschließend beginnt die Wohnbebauung der Neustadt.

Östlich erstrecken sich weitläufige Kleingartengebiete sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Das Plangebiet liegt damit an der „Nahtstelle“ von innerstädtischer verdichteter Bebauung und umfangreichen Naherholungsgebieten.

Das Gelände des Wasserwerks wurde bei dessen Errichtung aus Gründen des Hochwasserschutzes um ca. 4,0 m auf 9,2 m über NN aufgeschüttet und ragt höhenmäßig aus seiner Umgebung heraus.

Die betrieblichen Aktivitäten auf dem Wasserwerksgelände sind seit 1983 weitestgehend eingestellt worden, da kein Weserwasser mehr zur Aufbereitung entnommen wird; das Gelände liegt seither größtenteils brach. Lediglich die Wassertanks im östlichen Teilbereich der Fläche, die zur Zwischenspeicherung und Verteilung des Trinkwassers in das Bremer Leitungsnetz benötigt werden sowie die zentralen Pumpenhäuser und Hauptwasserleitungen sind noch für die Betriebsabläufe erforderlich.

Die Funktion der Wasserbecken, Betonstraßen und kleinen Pumpenhäuschen sowie der übrigen Nebengebäude ist demgegenüber vollständig entfallen.

Das markanteste Gebäude auf dem Wasserwerksgelände ist der monumentale, denkmalgeschützte Wasserturm aus dem Jahre 1873 („umgedrehte Kommode“), in dessen Dachbereich sich größere Wasserspeicher befinden. Die Wasserspeicher dienen als Reservebehälter, die bei Ausfall der Hauptpumpen den Netzdruck kurzfristig aufrecht erhalten können. Diese Art der Sicherung einer Notfallreserve wird zukünftig entfallen und durch andere technische Vorkehrungen ersetzt werden, so dass der Wasserturm in die Planungskonzeption einbezogen und umgenutzt werden kann.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 42, rechtskräftig seit dem 16. Mai 1952, setzt für einen Bereich zwischen Werderstraße und Weser öffentliche Grünfläche sowie Freifläche für Wassersportzwecke fest.

Der Bebauungsplan 451, rechtskräftig seit dem 18. Oktober 1960, setzt für einen Teilbereich an der Kleinen Weser öffentliche Grünfläche fest.

Der Bebauungsplan 717, rechtskräftig seit dem 15. April 1969, setzt für einen Bereich zwischen Werderstraße und Weser Gemeinbedarfsfläche (Wasser- und Schifffahrtsamt) fest.

Teile des vorliegenden Planbereiches überlagern den in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 1816 (Planaufstellungsbeschluss vom 7. Juni 1984), der u. a. Grünflächen an der Kleinen Weser absichern soll. Dieses

Planungsziel soll im Grundsatz weiter verfolgt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1816 wird um den Überlagerungsbereich reduziert.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt Flächen für Versorgung mit der Zweckbestimmung Wasser sowie Grünflächen (Parkanlage und Sportanlage) dar. Er befindet sich für diesen Bereich in einem parallelen Änderungsverfahren (51. Änderung).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die Grundlagen für neue Nutzungen auf dem Wasserwerksgelände schaffen.

Ziel ist die Entwicklung von Wohnungsbau sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen an geeigneten Stellen. Ein erheblicher Teil des Geländes soll zudem als Grünfläche genutzt werden.

Des Weiteren wird eine ca. 7.000 m² große Fläche für wasserwirtschaftliche Zwecke vorgehalten.

Die Bebauung wird im Wesentlichen aus mehrgeschossigen Einzelbaukörpern bestehen. Damit wird zum einen auf die nahe gelegene Innenstadt Bezug genommen, zum anderen lassen Einzelgebäude – in Hinblick auf die umgebenden Naherholungsbereiche – eine Durchlässigkeit und Durchgrünung des Gebietes zu.

Der Wasserturm wird in die bauliche Gesamtkonzeption einbezogen und kann umgenutzt werden. Ziel ist es, eine vielfältige Nutzungsmischung zu ermöglichen und das markante Gebäude zu einem attraktiven Anlaufpunkt zu entwickeln. Im unmittelbaren Umfeld des Wasserturmes sollen schwerpunktmäßig Büros und Dienstleistungseinrichtungen entstehen.

Des Weiteren ist beabsichtigt die Neustadtwallanlagen durch einen Grünzug zu ergänzen und über das Plangebiet bis an die Weser heranzuführen.

Insgesamt soll ein neues Stadtquartier mit eigenständiger urbaner Ausstrahlung entstehen, das der besonderen Lagegunst der Fläche entspricht. Dabei stellt die herausgehobene Situation im gesamtstädtischen Zusammenhang hohe Ansprüche an Architektur und Städtebau sowie an die Freiraumkonzeption.

Zur Realisierung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorgegebenen Planungszielen wird in wesentlichen Teilen des Plangebietes allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; hinzu kommt eine Mischgebietszone (MI) südlich des Wasserturmes; für den Wasserturm wird Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Das Gesamtgebiet untergliedert sich in zwei Wohnungsschwerpunkte (WA) beiderseits des Wasserturmes und einen zentralen gewerblichen Bereich (MI/MK).

Im Kerngebiet (MK) werden die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Im Grundsatz soll der Charakter des Turmes erhalten bleiben. Zukünftige Nutzungen müssen sich an dieser Vorgabe orientieren. Die Konzeption sieht vor, dass der Turm im Wesentlichen eine Mischung aus kulturellen Einrichtungen, hochwertigen Dienstleistern und gastronomischen Angeboten erhält. Diese Nutzungen können ergänzt werden durch kleinere Läden (z. B. live-style shops, kleinere Fachgeschäfte) sowie gewerbliche Nutzungen insbesondere aus dem Handwerksbereich. Der Charakter der Gewerbenutzungen muss hinsichtlich des Störungsgrades dabei die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnnutzungen berücksichtigen.

Vergnügungsstätten sind im Wasserturm grundsätzlich nicht zugelassen, da diese durch ihre typischen Erscheinungsformen und Außenwirkungen der oben genannten Zielsetzung entgegenstehen. Ausgenommen hiervon sind Vergnügungsstätten, die im Hinblick auf ihren Störungsgrad mit der umgebenden Wohnbebauung vereinbar sind, das heißt, wenn z. B. keine erhöhte Publikumsfrequenz, kein vermehrter Lärm oder eine aufdringliche Außenwerbung zu erwarten sind.

Ebenfalls nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe über 150 m² Verkaufsfläche. Ziel ist eine relativ kleinteilige, abwechslungsreiche Nutzungsstruktur.

In südlicher Richtung schließt eine Mischgebietszone an das Kerngebiet an, in der sich vorwiegend Büros und Dienstleister ansiedeln sollen. Dadurch ergibt sich ein zusammenhängender zentraler Bereich, der eine Vielzahl von Nutzungen zulässt und ein insgesamt urbanes Gesamtquartier ermöglicht.

Auf einer Teilfläche des Mischgebietes (MI1) befinden sich die zentralen technischen Einrichtungen der städtischen Wasserversorgung. Es handelt sich hierbei vor allem um große Wasserpumpen für Wasserleitungen bis zu 1.200 Nennweite (NW) mit den entsprechenden Antriebsmotoren und Trafostationen sowie erforderlichen Nebenanlagen. Diese technischen Einrichtungen müssen langfristig gesichert werden und sind ggf. zu erweitern. Aufgrund der nach gutachterlicher Feststellung insbesondere von den Pumpen ausgehenden Schallemissionen und Schwingungen müssen die Nutzungsmöglichkeiten hier eingeschränkt werden. Es wird festgesetzt, dass Wohnnutzungen hier unzulässig sind. Die zulässigen Nutzungen müssen sich auf reine Tagesnutzungen (z. B. Büros) beschränken. Da die genannten Versorgungseinrichtungen auch weiterhin dort verbleiben sollen, werden die Flächen im Erdgeschoss bzw. die Kellergeschosse ausdrücklich für diese Nutzungen reserviert.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse definiert.

Im Kerngebiet (Wasserturm) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt, um eine intensive Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt, diese ermöglicht eine den Planungszielen entsprechende Bebauungsdichte. Im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 zulässig, da hier in Verbindung mit dem Wasserturm ein baulicher Schwerpunkt entstehen soll; ein Ausgleich für die höhere Dichte erfolgt durch die unmittelbar angrenzenden privaten Grünflächen, die einen ausreichenden Freiflächenanteil gewährleisten.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse variieren und nehmen Bezug auf die umgebenden Stadtstrukturen. Die höheren Gebäude sind mit vier Vollgeschossen der Innenstadt zugewandt. Unmittelbar südlich des rd. 43 m hohen Wasserturms sind Gebäude mit vier bis fünf Geschossen zu errichten. Derzeit befinden sich dort im westlichen Baufenster die bis zu zweigeschossigen Trafo- und Pumpenhäuser für die zentrale Wasserversorgung der Stadt Bremen. Auch wenn nicht davon auszugehen ist, dass diese Nutzung kurzfristig aufgegeben wird, soll vorsorglich für den Fall der Umnutzung und Neubebauung ein Mindestmaß für die Zahl der Vollgeschosse vorgesehen werden.

An der Kleinen Weser sind Gebäude mit drei und weniger Vollgeschossen zulässig; hier gibt die heterogene Bebauung der gegenüberliegenden Neustadt den Maßstab vor.

Insgesamt ermöglicht diese abgestufte Bebauung die Entwicklung unterschiedlicher Gebäudetypen und kann damit flexibel auf die Anforderungen des Wohnungsmarktes reagieren.

3. Bauweise

Entsprechend dem Planungsziel, das Areal mit Einzelbaukörpern zu bebauen, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind danach Gebäudelängen von maximal 50,0 m.

Ausgenommen hiervon ist der obere Bereich des Mischgebietes; hier gilt eine abweichende Bauweise (a), um die Baufenster vollständig zusammenhängend bebauen zu können (maximal 70,0 m Gebäudelänge).

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen verlaufen 3 bis 5 m parallel zu den Erschließungsstraßen.

Sie ergeben größere Baufelder, die – im Rahmen der übrigen Festsetzungen – vielseitig bebaut werden können.

Eine größere nicht überbaubare Grundstücksfläche befindet sich östlich des Wasserturmes unmittelbar an der Werderstraße. Die Neubebauung soll in diesem Bereich in etwa eine Linie mit dem Wasserturm bilden und nicht über dessen vordere Gebäudekante hinausgehen. Die verbleibende Fläche bis zur Werderstraße ist als private Grundstücksfreifläche zu gestalten.

5. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, sowie Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Baufenster sind ausreichend dimensioniert, um hier entsprechende Einrichtungen vorzusehen. Zulässig sind Tiefgaragen, die bis an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt werden können. Ebenfalls zulässig ist eine Unterbauung der privaten Grünfläche durch Tiefgaragen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenoberkante nicht über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen darf, um überhöhte offene Sockelbereiche auszuschließen; dies ist insbesondere bei Tiefgaragen, die bis an die Straßenbegrenzungslinie herantreten, notwendig.

Ausgenommen von diesen Regelungen ist der Bereich des Kerngebietes (MK), da um den Wasserturm aufgrund der vorgesehenen vielfältigen Nutzungen ausreichend Parkraum vorhanden sein muss. Gestalterische Aspekte sind hier in Absprache mit dem Denkmalschutz zu berücksichtigen.

6. Verkehrsflächen

Der Anschluss des Baugebietes an das weiterführende Stadtstraßennetz erfolgt über die Werderstraße. Die festgesetzte Breite der Werderstraße liegt zwischen 15,0 m und 17,50 m, so dass sie entsprechend den zukünftigen Erfordernissen ausgebaut werden kann; insbesondere ist von einem erhöhten Bedarf an Nebenanlagen (Radweg, Parkstreifen) auszugehen.

Von der Werderstraße führen zwei Erschließungsstraßen beidseitig des Wasserturmes in das Baugebiet hinein. Die interne Erschließung erfolgt über zwei Erschließungsringe, die über eine Querverbindung südlich des Wasserturmes miteinander verbunden sind.

Das Erschließungskonzept nimmt insgesamt Bezug auf die rasterförmige Beckenstruktur des Wasserwerkes und orientiert sich an den historischen Gegebenheiten.

Gleichzeitig ermöglicht der lineare Charakter der Straßen eine klare Unterteilung des Areals in Einzelquartiere.

7. Versorgungsflächen

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine größere Fläche für Versorgungsanlagen (Wasser) festgesetzt. Sie umfasst die weiterhin für die Wasserversorgung der Stadt Bremen benötigten Wasserspeicher sowie einen

etwa 7.000 m² großen Bereich zwischen der Werderstraße und den Wasserspeichern als Optionsfläche für zukünftige wasserwirtschaftliche Erfordernisse (hierzu siehe auch Punkt D] 1. dieser Begründung).

8. Grünflächen

Festgesetzt werden umfangreiche öffentliche Grünflächen sowie eine kleinere private Grünfläche.

Die öffentlichen Grünflächen an der Weser und Kleinen Weser sind weitestgehend vorhanden, so dass es sich bei diesen Bereichen um eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes handelt.

Beide wasserbezogenen Grünflächen werden über einen 50,0 m breiten Grünzug zwischen der Hochschule Bremen und dem Baugebiet miteinander verbunden.

Der Grünzug befindet sich im Bereich der historischen Neustadtwallanlagen aus dem 17. Jahrhundert. Nach der „Entfestigung“ Bremens befand sich an dieser Stelle der „Oberländische Hafen“, der mit dem Bau des Wasserwerkes im 19. Jahrhundert zugeschüttet wurde; gleichzeitig wurde damit der Wallring unterbrochen.

Die Neuplanung ermöglicht es, den Neustädter Wallring in Fortsetzung der „Piepe“ wieder bis an die Weser heranzuführen und damit den gegenüber liegenden Wallanlagen der Altstadt und der „Altmannshöhe“ ein entsprechendes Pendant zu geben.

Am Fuß des Wasserturmes erstreckt sich ferner eine private Grünfläche, die – in Absprache mit dem Eigentümer – gegebenenfalls für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll; sie stellt einen direkten räumlichen Bezug zwischen dem Grünzug an der Kleinen Weser und dem Wasserturm her.

Nähere Regelungen hierzu erfolgen im städtebaulichen Vertrag. Ein Unterparken der Fläche ist zulässig, so dass hier erforderlichenfalls eine Tiefgarage für den umgebenden zentralen Bereich errichtet werden kann.

9. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zwischen der östlichen Einfahrt ins Baugebiet und dem Juliusweg (Kleingärten) befindet sich im Böschungsbereich an der Werderstraße eine ökologisch wertvolle arten- und blütenreiche Glatthaferwiese. Die Fläche wird im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet und soll so auf Dauer gesichert werden. Festgesetzt werden darüber hinaus notwendige Unterhaltungsmaßnahmen.

Die Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsumfangs erfolgt nach der „Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen“. Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt soll durch Anpflanzung von einheimischen Baumarten auf einer Fläche von 4.800 m² erfolgen.

Die Baumpflanzungen sollen innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden (auf Punkt D] 1. dieser Begründung wird verwiesen). Geeignete Standorte befinden sich in der öffentlichen Grünfläche entlang der Hochschule (Abpflanzung zur Hochschule), sowie auf der größeren nicht überbaubaren Fläche an der Werderstraße. Darüber hinaus können Baumpflanzungen im Straßenraum und in den übrigen Grünanlagen als Kompensation in Betracht kommen.

Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag; hier wird die Erstellung eines Rahmenplanes für den Gesamtbereich sowie die Ausarbeitung von Freiflächenplänen geregelt. Die Flächen und Standorte für Baumpflanzungen werden in diesen Plänen verbindlich vorgegeben.

10. Städtebaulicher Vertrag

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Regelungen ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und der swb AG (Eigentümerin) abgeschlossen worden.

Der Vertrag enthält im Wesentlichen Regelungen über die Kostentragung für Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen, Regelungen über den weiteren Planungsprozess sowie Regelungen zur Sicherung der städtebaulichen, freiräumlichen und hochbaulichen Qualität.

Bei Veräußerung des Grundstücks gehen die Regelungen auf den jeweiligen Käufer (Projekträger) über.

D) Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten, da das Plangebiet durch einen privaten Projekträger erschlossen wird.

E) Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2222 ist vor In-Kraft-Treten des EAG-Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden. Danach hat eine Vorprüfung des Einzelfalles ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist.

1. Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht

Der vorliegende Bebauungsplan setzt Bauflächen für Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 30.000 m² fest. Damit wird eine Vorprüfung gemäß Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich. Dabei sind die Kriterien der Anlage 2 des UVPG zu beachten.

a) Merkmale des Vorhabens

Es werden ca. 350 Wohnungen überwiegend im Geschosswohnungsbau (drei bis fünf Geschosse) errichtet. Hinzu kommen etwa 50 Einheiten aus dem Büro- und Dienstleistungsbereich. Des Weiteren sind umfangreiche Grünanlagen vorgesehen. Die seit 1983 nicht mehr genutzten 24 Wasserbecken sowie deren Erschließungsstraßen und Technikgebäude werden hierfür vollständig entfallen.

b) Standort des Vorhabens

Die Fläche für die geplante Bebauung befindet sich zwischen Weser und Kleiner Weser auf dem so genannten Stadtwerder. Unmittelbar westlich angrenzend beginnt die bebaute Ortslage Bremens mit der Hochschule Bremen. Nähere Ausführungen hierzu unter Punkt B) 1. dieser Begründung.

c) Merkmale der möglichen Auswirkungen

Natur und Landschaft

Das größtenteils brach liegende Gelände des Wasserwerkes, dessen Anlagen nur noch in einigen Betriebsteilen (Pumpenhäuser, Hauptwasserleitung) benötigt werden, soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Ziel ist die Entwicklung von Wohnungsbau sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen. Der Wirkraum ist mit dem Geltungsbereich als identisch anzusehen.

Im Landschaftsprogramm für das Land Bremen von 1991 ist der Planungsbereich als besiedeltes Gebiet dargestellt. Es benennt folgende Entwicklungsziele:

- Entwicklung zum strukturreichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Förderung des Erlebniswertes von Natur in der Stadt-Erhaltung und -Entwicklung von Rückzugs- und Ausbreitungsräumen für Flora und Fauna sowie Verbundachsen mit Anschluss an die freie Landschaft,
- Entwicklung von standortgerechten und vielfältigen Vegetationsstrukturen durch eine ökologisch orientierte Gestaltung und Pflege.

Der Geltungsbereich ist Lebensraum für Vögel und Fledermäuse, die nach der BundesartenschutzVO geschützt sind.

Die Vorkommen der Fledermäuse und Vögel werden durch die geplanten Festsetzungen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen, wenn vor der Beseitigung von Bäumen oder Veränderungen an Gebäuden, wie dem Wasserturm, deren Vorkommen berücksichtigt werden. Dies ist der Naturschutzbehörde jeweils in den Anträgen nach BremLBauO bzw. BaumschutzVO nachzuweisen.

Die allgemeinen Funktionen der Schutzgüter Boden (Biotische Ertragsfunktion), Wasser (Grundwasserschutzfunktion), Klima/Luft (Bioklimatische Ausgleichsfunktion), Arten und Lebensgemeinschaften (Biotop-/Ökotoptfunktion) sowie Landschaftsbild (Landschaftserlebnistfunktion) werden durch folgende Auflistung und Bewertung der Biotoptypen abgebildet:

Tabelle 1 – Vorhandene Biotoptypen

Biotoptyp	Flächen- größe in m ²	Wertstufe
Artenarmer Scherrasen GRA	40.392	1
Artenreicher Scherrasen GRR	2.545	1
Versiegelte Flächen (Wasserbecken, Gebäude, Straßen- u. Wege)	60.733	V
Ziergebüsch (einheimische Arten) BZE	66	2
Ziergebüsch (nicht einheimische Arten) BZN	324	1
Mageres mesophiles Grünland GMA	1.600	4
Summe	105.660	

Die Ermittlung des Eingriffs- und gegebenenfalls erforderlichen Ausgleichsumfangs erfolgt nach der „Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen“.

Aufgrund der kartierten Biotoptypen und der im Bebauungsplan dargestellten Planungsvorgaben erfolgt eine Bewertung der Eingriffswirkungen, die in der nachstehenden Tabelle dargestellt ist:

Tabelle 2 – Bewertung der Beeinträchtigungen

Beeinträchtigte Funktionen, Größe u. Bewertung der betroffenen Bereiche			Voraussichtlicher Bedeutungsverlust durch:		Erheblichkeit	Nachhaltigkeit	Ausgleichbarkeit
Funktion	Fläche m ²	Wertstufe	vollständigen Verlust in m ²	Teilverlust in m ²			
Biotop-/Ökotoptfunktion			Verlust nach Wertstufe →				
Artenarmer Scherrasen GRA	18.849	1	18.849 → V		ja	ja	ja
Artenreicher Scherrasen GRR	810	1	810 → V		ja	ja	ja
Ziergebüsch BZE	66	2	66 → V		ja	ja	ja
Ziergebüsch BZN	324	1	324 → V		ja	ja	ja
Bäume 1 Baum = 100 m ²	14 Stck	3	1.400 → V		ja	ja	ja
Mes. Grünland GMA	1.600	4					
Summe	21.649		21.449				

Es kann von der art-, wert- und flächengleichen Wiederherstellung der erheblich und nachhaltig beeinträchtigten Biotope ausgegangen werden.

Vermeidungsmaßnahmen können bei der geplanten Umgestaltung einer relativ extensiv genutzten Grün- (Park-)fläche in eine Bebauung mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau nur in geringem Umfang eingebracht werden.

Besonderes Augenmerk ist hierbei darauf zu richten, dass der vorhandene Baumbestand außerhalb der Baufelder auch während der Bauphase nicht beeinträchtigt wird.

In der nachstehenden Tabelle wird der durch den Eingriff verursachte Kompensationsbedarf wertmäßig dargestellt:

Tabelle 3 – Darstellung des Kompensationsbedarfes

Geplante Veränderungen der Grundflächen im Geltungsbereich	Nutzungsänderung in Wertstufen		Wertstufenverlust	Flächengröße m ²	Flächen- äquivalent Wert x Fläche
	Von →	auf			
Versiegelung von artenarmen Scherrasen GRA	1	→ V	1	18.849	18.849
Versiegelung von artenreichen Scherrasen GRR	1	→ V	1	810	810
Versiegelung von Ziergebüsch BZE	2	→ V	2	66	132
Versiegelung von Ziergebüsch BZN	1	→ V	1	324	324
Entfernung von Bäumen (Versiegelung)	3	→ V	3	1.400	4.200
Geplante Maßnahmen im Rahmen des Vorhabens					
			Wertstufen- Zuwachs		
Entsiegelung von Straßenflächen	V	→ 1	1	7.523	- 7.523
Entsiegelung von Wasserbecken	V	→ 1	1	2.454	- 2.454
Erhalt Mesophiles Grünland GMA	4	→ 4		1.600	
Summe				33.026	14.338

Entsprechend der Darstellung in Tabelle 3 besteht ein Ausgleichsbedarf von 14.338 Flächenäquivalent-Einheiten.

Dieser Ausgleich erfolgt durch eine Anpflanzung mit überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) mit der Wertstufe 3 auf einer Fläche von 4.800 m² (auf die Ausführungen unter Punkt C] 9. dieser Begründung wird verwiesen).

Im Bereich zwischen östlicher Zufahrt zum Baugebiet und vorhandener Zufahrt in das benachbarte Parzellengebiet (Juliusweg) befindet sich an der Böschung eine wertvolle arten- und blütenreiche Glatthaferwiese (mageres mesophiles Grünland). Der Bebauungsplan sichert diese Fläche durch eine entsprechende Festsetzung und regelt die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen.

Verkehr

Durch die Bebauung des Wasserwerksgeländes verdoppelt sich das Verkehrsaufkommen auf der Werderstraße voraussichtlich von 2.460 Kfz/24 h auf rund 5.400 Kfz/24 h (Gutachten des Amtes für Straßen und Verkehr vom 16. August 2002). Aus Sicht der Umwelteinwirkungen ist damit allerdings weder im Hinblick auf die Luftbelastung noch auf die Verlärmung der angrenzenden Wohnquartiere eine gravierende qualitative Verschlechterung zu erwarten, da die Verkehrszahlen insgesamt immer noch relativ gering sind.

Entlastend für die Luftqualität wirkt vor allem der intensive Luftaustausch der unmittelbar vorbeiführenden Weser.

Zur Verringerung von Parksuchverkehren, die gegenwärtig einen erheblichen Anteil am Verkehrsaufkommen ausmachen, wird bei einem Ausbau der Nebenanlagen in der Werderstraße organisiertes Parken gegebenenfalls mit Parkraumbewirtschaftung entstehen (auf Punkt C] 6. dieser Begründung wird verwiesen); mit dieser Maßnahme wird das derzeitige ungeordnete Beparken der Seitenstreifen zukünftig verhindert.

Weitere verkehrsregulierende Maßnahmen sind an der Wilhelm-Kaisen-Brücke vorgesehen, wenn es hier zu Stausituationen kom-

men sollte (zusätzliche Rechtsabbiegespur an der Werderstraße und eine Signalisierung der Einmündung Herrlichkeit).

Stadt- und Landschaftsbild

Prägend ist derzeit der monumentale Wasserturm mit umgebendem Altbaumbestand sowie eine intensive Eingrünung der Fläche entlang der Kleinen Weser. Das Gelände ist darüber hinaus vollständig eingezäunt und unzugänglich.

Im Osten liegen große Wassertanks, im Anschluss daran beginnen ausgedehnte Kleingartengebiete. Die Silhouette des Geländes ist über die Wasserläufe weithin sichtbar, zumal das Gelände etwa 4,0 m höher liegt als die umgebenden Bereiche.

Durch die Bebauung des Geländes mit bis zu fünfgeschossigen Gebäuden wird sich das Stadt- und Landschaftsbild in diesem Bereich verändern. Die Gebäude werden sich allerdings deutlich dem Wasserturm und dem Altbaumbestand unterordnen. Vorgesehen ist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur bestehend aus Einzelgebäuden. Positiv zu vermerken ist die Beseitigung der Einzäunung und die dadurch ermöglichte Durchlässigkeit des Geländes. Durch den weitestgehenden Erhalt der prägenden Elemente in diesem Bereich wird die Silhouette in ihren wesentlichen Merkmalen bestehen bleiben. Die vorgesehenen Veränderungen haben daher keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild und stehen insgesamt in einem angemessenen Kontext zu den angrenzenden Bereichen.

Erholung

Der Stadtwerder ist ein innenstadtnahes Erholungsgebiet. Diese Funktion wird durch die Neubebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. In Teilbereichen sind Verbesserungen der Erholungsfunktion zu erwarten. Dies betrifft vor allem den Ausbau von Radwegen an der Werderstraße sowie eine verbesserte Vernetzung von Weser und Kleiner Weser durch zusätzliche Wege im Baugebiet.

Boden, Kampfmittel, Altlasten

Das ehemalige Gelände der Stadtwerke Bremen (Wasserwerk auf dem Stadtwerder) wurde zum Bau der Wasseraufbereitungsanlagen bereits im 19. Jahrhundert stark aufgehöhht. Das offensichtlich davor stark reliefierte Gelände wurde durch diese Auffüllungen von etwa 1,5 m NN bis 5,5 m NN einheitlich verändert. Das Material der Auffüllungen besteht überwiegend aus Sanden und Lehm, in die geringe Anteile von Ziegelschutt, Beton, Bauschutt, Schotter und Holz eingelagert sind. Lokal können, vor allem in den obersten Bodenschichten, höhere Anteile von Bauschutt angetroffen werden.

Die Auffüllungen sind im allgemeinen locker gelagert und 4 bis 6 m mächtig. Im Bereich des Wasserturmes gibt es Hinweise auf bis zu 8 m mächtige Auffüllungen. Größere Auffüllungsmächtigkeiten sind noch an der Südwestgrenze des Plangebietes zur Kleinen Weser hin mit 7 bis 8 m sowie im äußersten Nordwesten des Gebietes mit bis zu 10 m zu erwarten.

Unter den Auffüllungen liegen annähernd flächenhaft Schluffe und Tone vor. Sie stehen in Mächtigkeiten von 0,5 m bis 2,0 m an und können lokal bis zu 4 m erreichen. Bei oberflächennah anstehenden Schluffen und Tonen und größeren Mächtigkeiten dieser Weichschichten ist bei höheren Auflasten grundsätzlich mit Setzungen zu rechnen. Unter diesen Schluffen und Tonen lagern Sande und Kiese der Weichsel- und Saale-Kaltzeit, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Basis wird in Tiefen ab etwa - 15 m NN durch die bindigen Lauenburger Schichten oder durch Reste saalezeitlicher Grundmoränen gebildet.

Aufgrund der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976)

ergaben Grundwasserstände um 0,75 m NN; Höchststände sind bei 2,5 m NN zu erwarten. Das Planungsgebiet befindet sich durch die Nähe zur Weser im direkten Einflussbereich der Tide.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7,0 - 7,5; Gesamteisen: 1,0 - 10,0 mg/l; Chloride: 500 - 1.000 mg/l; Sulfate: 200 - 240 mg/l; Magnesium: 50 - 80 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l).

Die 24 Speicherbecken auf dem Gelände sind an der Sohle mit einer ca. 2 cm dicken Teerschicht versehen. Hierin sind polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthalten. Bei Erdarbeiten, die diese Teerschicht berühren, wird es erforderlich, diese zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Im gesamten Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Diese müssen vor Baubeginn beseitigt werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

Wasser

Bis 1983 wurde auf dem Gelände Weserwasser zur Trinkwasserversorgung Bremens aufbereitet. Mit zunehmender Verschmutzung der Weser wurde von diesem Verfahren Abstand genommen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt seither überwiegend über Fernwasserleitungen aus dem Bremer Umland. Die Ressourcen sind langfristig sowohl quantitativ als qualitativ gesichert.

Hinsichtlich einer erneuten Verwendung von Weserwasser für Trinkwasserzwecke wurde 1993 seitens der swb AG eine Machbarkeitsstudie erstellt und 1998 zur Erprobung der Praktikabilität eine Teststation in Betrieb genommen. Die Ergebnisse der einjährigen Testphase haben dazu geführt, dass von einer Trinkwasserentnahme aus der Weser Abstand genommen wurde und zwar im Wesentlichen aus folgenden Gründen:

- Qualitätseinbußen durch den Salzgehalt der Weser,
- erhebliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten durch Korrosionen und Ausfällungen,
- hohes wirtschaftliches Risiko.

Aus den vorgenannten Gründen scheidet daher eine wasserwirtschaftliche Nutzung im Sinne des untersuchten Verfahrens längerfristig aus.

Als strategische Reserveoption soll allerdings ein Teil des Geländes (ca. 7.000 m²) für den Bau eines Wasserwerkes für ein alternatives Verfahren (Uferfiltrat mit technischer Nachbereitung) freigehalten werden (auf Punkt C] 7. dieser Begründung wird verwiesen). Die zusätzlich erforderlichen Brunnen können an geeigneten Stellen außerhalb des Plangebietes vorgesehen werden.

Kulturgut

Der denkmalgeschützte Wasserturm von 1873 wird in Absprache mit der Denkmalbehörde voraussichtlich gestalterisch in Teilbereichen verändert. Das grundsätzliche Erscheinungsbild soll jedoch erhalten bleiben. Die Veränderungen stehen im Zusammenhang mit neuen Nutzungen des Turmes, der seine Funktion als Wasserreservoir zukünftig verlieren wird. Die vorgesehenen Nutzungen aus dem Gewerbe und Dienstleistungsbereich sowie gastronomischen Angeboten insbesondere im Dachbereich erfordern Änderungen bei der Zugänglichkeit (außen liegendes Treppenhaus) sowie gegebenenfalls bei der Dachgestaltung.

d) Ergebnis der Vorprüfung

Von dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss daher nicht durchgeführt werden.

BEBAUUNGSPLAN 2222

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt
zwischen Weser, Werderstraße (einschließlich),
Juliusweg, Kleine Weser und Fuldastraße
(Stadtwerder)

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 Planersetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete
-  Kerngebiete
-  Grundflächenzahl
-  Zahl der Vollgeschosse
-  Zahl der Vollgeschosse zwingend
-  Offene Bauweise
-  Abweichende Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Wasser
-  Öffentliche und private Grünflächen
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Bäume zu erhalten
-  Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

