

***Mitteilung des Senats vom 23. November 2004***

***Bebauungsplan 2226 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Admiralstraße, Findorffstraße (zum Teil einschließlich), Bahnanlagen und Herbststraße (Bearbeitungsstand: 3. August 2004)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2226 (Bearbeitungsstand: 3. August 2004) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 28. Oktober 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 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 2226 (Bearbeitungsstand: 3. August 2004) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

***Bericht der Deputation für Bau und Verkehr***

***Bebauungsplan 2226 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Admiralstraße, Findorffstraße (zum Teil einschließlich), Bahnanlagen und Herbststraße (Bearbeitungsstand: 3. August 2004)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2226 (Bearbeitungsstand: 3. August 2004) und die Begründung zum Bebauungsplan 2226 (Bearbeitungsstand: 3. August 2004) vor.

**A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 11. November 1999 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 23. November 1999 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2226 ist am 16. März 2000 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss über die öffentliche Auslegung behandelt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

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

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau hat am 19. September 2001 den Beschluss gefasst, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2226 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 5. November 2001 bis 5. Dezember 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im damaligen Amt für Stadtplanung und Bauordnung – Fachbereich Stadtplanung – öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

6.1 Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von privaten Einwendenden Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sowie deren empfohlene planerische Behandlung sind aus datenschutzrechtlichen Gründen in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Auf die entsprechenden Angaben wird hier verwiesen.

6.2 Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange hat das Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Hannover – darum gebeten, dass durch Festsetzungen im Bebauungsplan Folgendes sichergestellt wird (im Folgenden inhaltlich wieder gegeben):

- Der Bestandsschutz der zu den Eisenbahnbetriebsanlagen gehörenden und im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegenden Böschungen ist sicherzustellen.
- Es darf keine Ableitung von Oberflächenwasser auf das Betriebsgelände der Eisenbahnstrecke erfolgen.
- Es darf keine Installation von bestimmten Lichtern entlang der Eisenbahnstrecke vorgenommen werden.
- Bei raumbedeutsamen Planungen gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz u. a. in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, da für Lärmsanierungs- oder Lärmvorsorgemaßnahmen seitens der Deutschen Bahn AG eine verpflichtende Rechtsgrundlage fehlt.

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

Aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 2226 können gegen die Deutsche Bahn AG keine Forderungen im Hinblick auf ein Immissionsschutz im Zusammenhang mit den von dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen hergeleitet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 2226 berücksichtigen die von den Eisenbahnanlagen ausgehenden Emissionen. Einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes 2226 bedarf es in diesem Zusammenhang nicht.

Der Bestandsschutz der im Planbereich liegenden Böschungen ist gewährleistet.

Die weiteren vom Eisenbahn-Bundesamt vorgebrachten Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Planes und können hiermit nicht gere-

gelt werden. Sie sind im Rahmen der Durchführung der Planung von den hierfür zuständigen Stellen zu beachten. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich hierdurch nicht.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

6.3 Von weiteren beteiligten Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht worden, die zu den unter dem folgenden Gliederungspunkt 7. aufgeführten Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben.

7. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Nach Abschluss von umfangreichen Bodenuntersuchungen im Hinblick auf Altlasten im Plangebiet wurde es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf 2226 um Angaben zu den dort vorhandenen Bodenkontaminationen zu ergänzen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Planergänzungen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind die Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind mit einer Signatur kenntlich gemacht worden.
- Unter dem Abschnitt „Nachrichtliche Übernahmen“ sind nähere Angaben zu den unterschiedlichen Bodenbelastungen innerhalb der kenntlich gemachten Flächen aufgeführt worden.
- Unter dem Abschnitt „Textliche Festsetzungen“ sind die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11 ergänzt worden. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass in bestimmten Bereichen der kenntlich gemachten kontaminierten Flächen durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

Durch die vorgenannten Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes ist auch eine entsprechende Änderung bzw. Ergänzung der seinerzeit ausgelegten Begründung zum Bebauungsplan 2226 erforderlich geworden, und zwar unter den Abschnitten B) 1. Entwicklung und Zustand und D) 1. Umweltprüfung.

7.2 Im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde es erforderlich, die Begründung zum Bebauungsplan unter dem Gliederungspunkt D) Umweltprüfung geringfügig redaktionell zu ändern bzw. zu ergänzen. Infolge davon mussten die bisher unter dem Gliederungspunkt D) aufgeführten „Finanziellen Auswirkungen“ nunmehr unter einem neuen Gliederungspunkt E) angegeben werden, wobei die bisher hier in DM aufgeführten Kosten nunmehr in Euro-Beträge geändert wurden.

7.3 Die Begründung ist weiterhin unter dem Gliederungspunkt B) 1. Entwicklung und Zustand um Angaben zu einem im Eckbereich Findorffstraße/Plantage im Bürgersteigbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhanden, das Ortsbild prägenden zu schützenden Baum ergänzt worden.

7.4 Die vorstehend aufgeführten Änderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2226 (Bearbeitungsstand vom 3. August 2004) bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan 2226 (Bearbeitungsstand vom 3. August 2004) berücksichtigt worden.

8. Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den nach der öffentlichen Auslegung erfolgten und unter dem Gliederungspunkt 7. aufgeführten Änderungen des Planentwurfes und der Begründung stattzugeben.

9. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2226 erfolgten Ergänzungen des Planentwurfes (siehe 6.1 dieses Berichtes) sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung ist mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter entsprechender Anwendung des § 13 Nr. 2 BauGB, wonach den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist, von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes abgesehen worden.

Die betroffenen Bürger sind über die Planergänzungen informiert worden. Ihnen ist darüber hinaus Gelegenheit gegeben worden, sich innerhalb einer angemessenen Frist zu den Planergänzungen zu äußern; Bedenken sind innerhalb dieser Frist nicht vorgebracht worden.

Träger öffentlicher Belange sind von diesen Planergänzungen nicht betroffen.

## **B) Stellungnahme des Ortsamtes/Beirates**

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Das Ortsamt West hat im Rahmen der Trägeranhörung mitgeteilt, dass sich der Beirat Findorff in seiner Sitzung am 18. Januar 2001 mit dem Bebauungsplanentwurf 2226 befasst und einstimmig bestimmte Forderungen beschlossen hat. Die Deputation für Bau hat sich mit dem Beiratsbeschluss vor Beschluss über die öffentliche Auslegung befasst.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat das Ortsamt West bzw. der Beirat Findorff keine Anregungen vorgebracht.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist dem Ortsamt West 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 worden.

## **C) Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2226 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Admiralstraße, Findorffstraße (zum Teil einschließlich), Bahnanlagen und Herbststraße (Bearbeitungsstand: 3. August 2004) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (siehe auch Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling  
(Sprecher)

*Begründung zum Bebauungsplan 2226 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Admiralstraße, Findorffstraße (zum Teil einschließlich), Bahnanlagen und Herbststraße*

*(Bearbeitungsstand: 3. August 2004)*

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Findorff, Ortsteil Findorff.

### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

#### 1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet wird gewerblich genutzt und ist überwiegend bebaut. Es ist fast vollständig versiegelt, nur vereinzelte Flächen liegen brach. Größere Bäume befinden sich nur im Eckbereich Findorffstraße/Plantage, darunter auch im Bürgersteigbereich der Straßenverkehrsfläche ein das Ortsbild prägender markanter Baum, der erhalten bleiben soll.

Die Böschung des teilweise im Planbereich liegenden Bahndammes ist auf der gesamten Länge durchgrünt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe von mehreren städtebaulichen Entwicklungsräumen wie Bürgerweide/Kongresszentrum, Nordausgang Hauptbahnhof und dem ehemaligen Güterbahnhofs Gelände. Das Plangebiet entspricht weder im Hinblick auf seine Nutzungen noch im Hinblick auf sein äußeres Erscheinungsbild dieser exponierten Zentrumslage. In diesem Zusammenhang bedarf es für diesen Bereich einer städtebaulichen Neuordnung.

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befinden sich zwei Haltestellen der Buslinie 25. Darüber hinaus ist es fußläufig vom Hauptbahnhof zu erreichen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei 2,0 m bis 4,2 m NN. Flächenhaft verbreitet liegt eine Auffüllung in einer Mächtigkeit von 0,3 m bis 3,0 m vor, die überwiegend aus Sanden besteht. Örtlich überwiegen in den Ablagerungen Bauschutt- und Schlacke-Anteile.

Unter der Auffüllung stehen als jüngste geologische Einheit holozäne Schluffe, Tone und Torfe in einer Mächtigkeit von 0,2 m bis 4,0 m an; die Untergrenzen können - 2,3 m NN erreichen. Diese Weichschichten sind als setzungsempfindlich zu bezeichnen.

Darunter folgen sandig-kiesige Schichten der Weichsel- und Saale-Kaltzeit, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Basis des Grundwasserleiters wird in Tiefen ab - 15 m NN durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 0,5 m NN; Höchststände sind bei 1,5 m NN zu erwarten. Das Grundwasser fließt Richtung Nordosten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0 - 6,5; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 250 - 500 mg/l; Sulfate: 200 - 250 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 150 - 200 mg/l).

Eine im Plangebiet durchgeführte technische Untersuchung von 20 Grundstücken mit Altlastenverdacht kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das gesamte Areal ist überwiegend mit einer anthropogenen Auffüllung von durchschnittlich 1,5 bis 2,5 m (maximal mindestens 4,0 m) Mächtigkeit bedeckt.

Diese Auffüllung enthält sehr häufig Bauschutt in verschiedenen Tiefen und Mächtigkeiten, der meist mit wechselnden Konzentrationen von Arsen, Chrom, Nickel und vor allem mit Blei und Benzo(a)pyren belastet ist.

Es werden häufig die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete und für Kinderspielflächen weit überschritten (in Einzelfällen auch für Industrie- und Gewerbegrundstücke).

Eine akute Gefährdung von Schutzgütern bei unveränderter Nutzung ist aus den Untersuchungen nicht abzuleiten.“

Im Planbereich ist darüber hinaus mit Kampfmitteln zu rechnen.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 654, rechtsverbindlich seit dem 13. Oktober 1966, setzt für das Plangebiet u. a. als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet und als Maß der baulichen Nutzung zwei bis vier Vollgeschosse (Höchstgrenze) sowie die geschlossene Bauweise fest. Der an der Admiralstraße befindliche Schutzbunker ist entsprechend festgesetzt worden.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den gesamten Planbereich gewerbliche Bauflächen dar. Mit dem Plan zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Findorff (Admiralstraße) – werden diese Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen geändert.

Das Plangebiet ist Teil des mit Beschluss der Stadtbürgerschaft vom 18. September 1990 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Teerhof/Vordere Neustadt“.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das Plangebiet soll entsprechend den Sanierungszielen städtebaulich neu geordnet und damit aufgewertet werden.

Mit dem Bebauungsplan 2226 sollen die Voraussetzungen für die in Ansätzen bereits vorhandene Entwicklung zu einer höherwertigen gewerblichen Nutzung des Gebietes geschaffen werden.

Auf einem größeren innerhalb des Planbereiches entlang der Admiralstraße gelegenen Grundstück ist vor einiger Zeit die gewerbliche Nutzung aufgegeben worden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2226 soll sichergestellt werden, dass sowohl dieses Grundstück als auch die übrigen im Planbereich gelegenen Grundstücke ihrer zentrumsnahen und verkehrsgünstigen Lage entsprechend als innenstadtnahes Gewerbe angemessen genutzt werden. Hierzu gehört auch eine Neugestaltung des Straßenrandes entlang der Admiralstraße.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird überwiegend Kerngebiet (MK, MK\*) festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht das hier beabsichtigte vielfältige Nutzungsangebot, das diesen zentralen Bereich des Stadtgebietes stärken und aufwerten soll. Darüber hinaus erlaubt sie die hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke, die hier städtebaulich angemessen ist und von der Impulse für eine höherwertige Nutzung des Planbereiches ausgehen sollen. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Aufwertung und Umlenkung des Gebietes von der traditionellen gewerblichen Nutzung in Richtung Dienstleistung gefördert werden.

In den mit MK\* gekennzeichneten Teilen des Kerngebietes sind Vergnügungsstätten im Erdgeschoss nicht zulässig, da sie eine Verdrängung insbesondere kleinerer, in der Regel im Erdgeschoss befindlichen Läden und Geschäfte verursachen könnten. Es ist jedoch das Ziel der Planung, gerade an der Admiralstraße und Findorffstraße eine vielfältige attraktive Nutzung zu bewirken. Die Einrichtung von Vergnügungsstätten ist an anderen Stellen im Plangebiet möglich.

Ein Bereich entlang der Herbststraße wird mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzungen von Kerngebiet und allgemeinem Wohngebiet weichen von den bisher für diese Bereiche geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen, der hier gewerbliche Bauflächen darstellt, ab. Mit dem im Verfahren befindlichen Plan zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 sollen für diese betreffenden Bereiche gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellt werden. Aus diesen geänderten Darstellungen werden die vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes 2226 entwickelt.

Der übrige Teil des Planbereiches wird als Gewerbegebiet (GE, GE\*) festgesetzt. Ein Bereich an der Herbststraße sowie ein Bereich östlich der Straße Plantage werden mit Rücksicht auf die im angrenzenden Kerngebiet mögliche bzw. an der Herbststraße bereits bestehende Wohnnutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE\*) festgesetzt. In diesen Teilen des Gewerbegebietes sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzungen nicht stören.

In einem Randbereich des Plangebietes befindet sich eine Böschung zu den benachbarten höhergelegenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Dieser Grundstücksstreifen wird als Verkehrsfläche (Bahnanlagen) festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das entspricht der baulichen Struktur der angrenzenden Wohngebiete an der gegenüberliegenden Seite der Herbststraße.

Im Gewerbegebiet (GE, GE\*) werden ebenfalls entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt, für den Bereich

zwischen der Straße Plantage und dem Bahngelände wird eine maximale Gebäudehöhe von 20,00 m festgesetzt.

Für die mit MK\* gekennzeichneten Teile des Kerngebietes werden eine Mindesttraufhöhe von 9,00 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 20,00 m festgesetzt. Durch diese Festsetzungen, insbesondere die der Mindesthöhe, soll sichergestellt werden, dass die Straßenfronten zur Findorffstraße und Admiralstraße ihrer Lage angemessen ausgebildet werden, um so das Erscheinungsbild und die Attraktivität des Gebietes zu steigern. In den mit MK bezeichneten Teilen des Kerngebietes südwestlich der Admiralstraße sollen die Flächen gleichfalls mit Gebäuden bis zu einer Höhe von 20,00 m bebaut werden können, hier wird jedoch kein Mindestmaß festgesetzt. Für den mit MK bezeichneten Teil des Kerngebietes nordöstlich der Straße Plantage wird in Anpassung an die angrenzenden Gewerbegrundstücke eine Gebäudehöhe von höchstens 15,00 m festgesetzt.

Im Kerngebiet (MK, MK\*) sind die überbaubaren Flächen voll überbaubar. Hiermit soll ein Anreiz für eine intensivere und höherwertige Ausnutzung der Grundstücke gegeben werden.

### 3. Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird entsprechend der baulichen Struktur der Wohngebiete an der gegenüberliegenden Seite der Herbststraße die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Für die mit MK\* gekennzeichneten Teile des Kerngebietes wird ebenfalls die geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll u. a. sichergestellt werden, dass das Erscheinungsbild und die Attraktivität des Gebietes gesteigert werden.

Für die mit MK bezeichneten Teile des Kerngebietes sowie für das Gewerbegebiet (GE, GE\*) wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um hierdurch den Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, notwendige Zu- und Umfahrten auf ihren Grundstücken anzuordnen.

### 4. Flächen für den Gemeinbedarf

Der an der Admiralstraße gelegene Schutzbunker wird entsprechend festgesetzt.

### 5. Verkehrsflächen

Die im Planbereich vorhandenen Straßen werden im Wesentlichen entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Lediglich in den Einmündungsbereichen der Straße Plantage in die Herbststraße sowie in die Findorffstraße sind die Straßenverkehrsflächen gemäß dem tatsächlichen Bedarf reduziert worden.

Darüber hinaus soll durch eine neue öffentliche Straße zwischen der Admiralstraße und der Straße Plantage eine Querverbindung hergestellt werden. Diese ist erforderlich, um die tiefen Grundstücke im Innern des Planbereiches besser erschließen zu können. Außerdem soll hierdurch die Herbststraße, an der überwiegend gewohnt wird, vom Gewerbeverkehr entlastet werden.

Die neu geplante Straße ist so bemessen, dass hier eine ausreichende Zahl von öffentlichen Stellplätzen eingerichtet werden kann, da hierfür im Plangebiet selbst sowie im Umfeld ein großer Bedarf besteht.

### 6. Versorgungsflächen

Im Verlauf einer kleinen Stichstraße, die von der Straße Plantage in südöstliche Richtung abzweigt, befindet sich eine Abwasserleitung, die zum Teil auf privatem Grund verläuft. Diese Leitung wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung von Leitungsrechten gesichert.

### 7. Textliche Festsetzungen

Da die Herbststraße überwiegend Wohncharakter hat, wird für die angrenzenden Grundstücke eine ca. 3,00 m breite nicht überbaubare Fläche als Vorgarten festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 soll

gesichert werden, dass diese Flächen von Bebauung und Stellplätzen freigehalten wird.

In den mit MK\* gekennzeichneten Teilen des Kerngebietes sind Garagen und Stellplätze auf den überbaubaren Flächen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb dieser Flächen nur die städtebaulich gewünschte straßenraum-begleitende Bebauung zulässig ist. Garagen und Stellplätze würden hier diesem planerischen Ziel entgegenwirken und insbesondere die gestalterische Qualität dieses Bereiches beeinträchtigen. Garagen und Stellplätze können jedoch auf den Grundstücksteilen, die außerhalb der mit MK\* gekennzeichneten Teilen des Kerngebietes liegen, in ausreichendem Maß und in zumutbarer Entfernung eingerichtet werden.

Mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet (WA) und Kerngebiet (MK, MK\*) wird im Planbereich eine Wohnnutzung ermöglicht. Um diese vor den von den benachbarten gewerblichen Nutzungen und den Bahnanlagen ausgehenden Lärmemissionen zu schützen, sind im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen vorgesehen. So ist das Gewerbegebiet in den Teilen, die der gegenwärtigen und künftigen Wohnnutzung unmittelbar benachbart sind, durch den Zusatz eingeschränkt worden, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, die die benachbarten schützenswerten Gebiete nicht stören (textliche Festsetzung Nr. 3). Darüber hinaus wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 sichergestellt, dass Wohnungen mit passivem Schallschutz errichtet werden; diese Maßnahmen sollen vor dem von den Bahnanlagen ausgehenden Lärm schützen.

#### 8. Hinweise

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen die Beseitigung der Kampfmittel durchzuführen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, ist die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan 2226 erfolgt.

### D) Umweltprüfung

#### 1. Ergebnis der Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2226 ist vor In-Kraft-Treten des Europa-rechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB 2004 nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Genehmigung von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet oder ermöglicht, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)<sup>1)</sup> durchzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet (GE, GE\*), Kerngebiet (MK, MK\*) und allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Er ermöglicht die Genehmigung der in diesen Gebieten zulässigen Vorhaben. Die durch die betreffenden Festsetzungen ermöglichten Vorhaben verursachen jedoch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Lärmvorbelastung entlang der Bahnlinie ist nicht zu rechnen, da unmittelbar angrenzend nur Gewerbegebiet ausgewiesen wird und Wohnnutzungen durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden.

Das Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf Altlasten untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchungen zeigt auf, dass mehrere Flächen im Plangebiet mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die hiervon betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht worden. Darüber hinaus sind im

1) In der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001.

Plan für diese Flächen Angaben zu den unterschiedlichen Bodenbelastungen nachrichtlich übernommen worden. Außerdem wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11 sichergestellt, dass in Bereichen sensibler Nutzungen ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden verhindert wird.

Eine akute Gefährdung von Schutzgütern bei unveränderter Nutzung ist aus den Untersuchungen nicht abzuleiten.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit hier nicht erforderlich.

## 2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die mit dem aufgestellten Bebauungsplan 2226 ermöglichten Vorhaben waren gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 654 bereits zulässig. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist daher für die mit dem Bebauungsplan 2226 verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt ein Ausgleich nicht erforderlich.

## E) Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelte Kosten:

	Brutto	Netto
Für Arbeiten durch das Amt für Straßen und Verkehr für die Herstellung der geplanten Erschließungsstraße	450.000,- €	75.000,- €
für Arbeiten durch die Bremer Entsorgungsbetriebe (Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen) für Kanalbaumaßnahmen innerhalb der geplanten Erschließungsstraße	100.000,- €	100.000,- €
für Grunderwerb	440.000,- €	440.000,- €

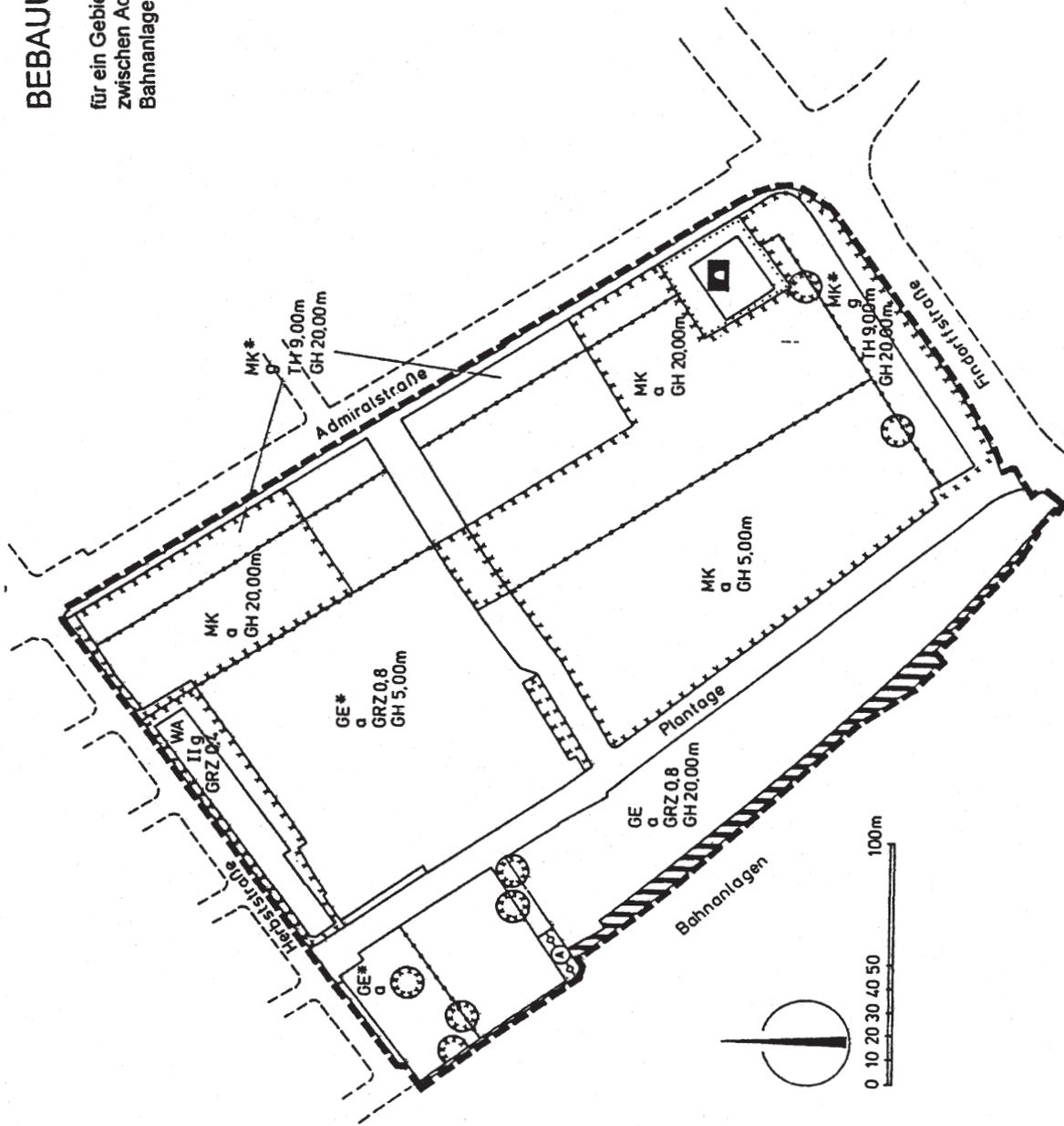
Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

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.

Bei Realisierung der Planung können seitens der Stadtgemeinde Bremen Flächen veräußert werden. Hierdurch ist mit Einnahmen von ca. 36.000,- € für das Sondervermögen Infrastruktur zu rechnen.

# BEBAUUNGSPLAN 2226

für ein Gebiet in Bremen-Findorff  
zwischen Admiralstraße, Findorffstraße (zum Teil einschließl.)  
Bahnanlagen und Herbststraße



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	WA Allgemeines Wohngebiet
	MK Kerngebiet
	GE Gewerbegebiet
	II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
	GRZ Grundflächenzahl
	TH Traufhöhe (Mindesthöhe)
	GH Gebäuhöhe (Hochgrenze)
	g Geschlossene Bauweise
	a Abweichende Bauweise
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Schuttbauwerk
	Bahnanlagen
	Abwasserleitung unterirdisch
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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



