

Mitteilung des Senats vom 14. Februar 2006

Bebauungsplan 1808 A für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Werdersee und Am Damacker (z. T. beiderseits)

(Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1808 A (Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 2. Februar 2006 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 1808 A (Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 1808 A für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Werdersee und Am Damacker (z. T. beiderseits)

(Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplanentwurf 1808 A (Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 1808 A (Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1808 A (Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005)“ ist beigefügt.

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 (§ 233 BauGB) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

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

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 3. Mai 1984 zu dem Bebauungsplan 1808 für ein Gebiet zwischen Buntentorsdeich und Werdersee, beiderseits der Straßen Am Dammacker und Franz-Grashof-Straße, einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Mit Beschluss der Deputation für das Bauwesen vom 7. Mai 1997 wurde der Geltungsbereich erweitert auf ein Gebiet zwischen Buntentorsdeich (zum Teil einschließlich), Buntentorsteinweg, Deichschartweg, Werdersee, Max-Eyth-Straße (zum Teil einschließlich), Niedersachsendamm (zum Teil einschließlich) und Boßdorfstraße.

Dieser erweiterte Planaufstellungsbeschluss umfasst den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1808 A sowie einen weiteren Teilbereich, der in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren (1808 B) behandelt werden soll.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 1808 ist am 22. Januar 1998 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Da der Bebauungsplanentwurf 1808 A Teil des Bebauungsplanes 1808 ist, ist von einer erneuten Beteiligung der Bürger abgesehen worden.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für das Bauwesen vor Beschluss der ersten öffentlichen Auslegung behandelt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB zeitgleich mit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden.

Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für das Bauwesen vor Beschluss der zweiten öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Erste öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für das Bauwesen hat am 19. März 1998 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1808 A nebst Begründung öffentlich auszulegen ist. Der betreffende Planentwurf mit Begründung hat vom 20. April bis 20. Mai 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Planungsamt öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

6. Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung

6.1 Anregungen von Bürgern

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen, die zu einer Änderung des Planentwurfes (Vergrößerung des Mischgebietes zu Lasten des Allgemeinen Wohngebietes) geführt haben. Die Deputation für das Bauwesen wurde hierüber vor Beschluss der zweiten öffentlichen Auslegung informiert (siehe Anlage zum Bericht).

6.2 Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Von Trägern öffentlicher Belange sind Hinweise vorgebracht worden, die zu folgenden Planänderungen geführt haben:

1. Verbreiterung des Fuß- und Radweges,
2. Reduzierung des Pflanzgebotes in der Straßenverkehrsfläche (Wendepfad),

3. Gerechte zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zwischen Buntentorsdeich und Werdersee,
4. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Gestaltung von Garagen (textliche Festsetzung Nr. 6),
5. luftverkehrsrechtliche Belange wurden unter „Nachrichtliche Übernahmen“ im Plan vermerkt,
6. auf archäologische Bodenfunde wird unter „Hinweise“ im Plan hingewiesen.

Aufgrund der unter Punkt 6.1 und 6.2 genannten Planänderungen und der Aktualisierung der bei der Realisierung der Planung für die Stadtgemeinde Bremen entstehenden Kosten wurden Änderungen in der Begründung erforderlich. Die Begründung ist entsprechend überarbeitet worden.

Die unter Punkt 6.1 und 6.2 genannten Planänderungen sind in das Deckblatt zum Bebauungsplan 1808 A und in die Begründung zum Bebauungsplan 1808 A mit Deckblatt eingeflossen.

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich geworden.

7. Zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Absätze 2 und 3 BauGB

Die Deputation für das Bauwesen hat am 16. Juli 1998 beschlossen, dass der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes 1808 A nebst geänderter Begründung erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Entwurf des Bebauungsplanes 1808 A einschließlich Deckblatt und die geänderte Begründung (Begründung zum Bebauungsplan 1808 A mit Deckblatt) haben vom 21. August bis 21. September 1998 gemäß § 3 Absätze 2 und 3 BauGB beim Planungsamt öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes einschließlich Deckblatt und von der geänderten Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes beteiligten Träger öffentlicher Belange sind über den geänderten Planentwurf und die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Die Bürger, die anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung Anregungen mitgeteilt haben, sind über die zweite öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

8. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

8.1 Anregungen von Bürgern

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

8.2 Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

Aufgrund vorgebrachter Hinweise von Trägern öffentlicher Belange anlässlich der erneuten Beteiligung im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung sind der Planentwurf und die Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung wie folgt geändert bzw. ergänzt worden:

- Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist für den Bereich am Wendepfad (so genannte Werderspitze) ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden. Das Ergebnis hat zu einer Änderung des Geltungsbereichs und der bisherigen Ausweisungen im Bebauungsplan geführt (Zahl der Vollgeschosse unter Beibehaltung der Gebäudehöhe, überbaubare Flächen, abweichende Bauweise). Um den unterschiedlichen Grundstücksgegebenheiten Rechnung zu tragen, wird die textliche Festsetzung Nr. 4 hinsichtlich der abweichenden Bauweise (nunmehr a, a 1, a 2) konkretisiert. Zur abweichenden Bauweise a 1 wird die textliche Festsetzung Nr. 5, zur abweichenden Bauweise a 2 die textliche Festsetzung Nr. 6 aufgenommen.

- Während des laufenden Bauleitplanverfahrens sind Wohnnutzungen (Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau) gemäß § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt und realisiert worden. Dementsprechend sind differenzierte Ausweisungen im Bebauungsplan vorgenommen worden (Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen).
- In unmittelbarer Nachbarschaft zum Erholungsgebiet Werdersee haben sich durchgängig Wohnnutzungen entwickelt. Hier wird insoweit generell allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (Reduzierung des bisherigen Mischgebiets).
- Eine geplante Wegeverbindung zur Promenade am Werdersee wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt; die zeichnerischen Festsetzungen werden durch Aufnahme des Planzeichens Öffentliche Grünanlage ergänzt.
- Die dem Wohngebiet zugeordneten vorhandenen bzw. geplanten privaten Spielplätze werden entsprechend festgesetzt; die zeichnerischen Festsetzungen werden durch Aufnahme des Planzeichens Private Spielplätze ergänzt.
- Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung sind – wie im benachbarten Plangebiet 1808 B – Einschränkungen des Einzelhandels vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 konkretisiert.
- Aufgrund technischer Untersuchungen sind auf verschiedenen Grundstücken umweltrelevante Schadstoffe festgestellt worden. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und unter Kenntlichmachung im Einzelnen dargestellt. Zum Umgang mit den vorhandenen Bodenverunreinigungen wird die textliche Festsetzung Nr. 10 aufgenommen.

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden.

Des Weiteren wurde die Begründung redaktionell im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) unter dem Gliederungspunkt D) überarbeitet; die „Finanziellen Auswirkungen“ sind unter dem neuen Gliederungspunkt E) aktualisiert dargestellt.

Die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in den Bebauungsplanentwurf 1808 A (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2005) und in die Begründung zum Bebauungsplan 1808 A (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2005) eingeflossen.

Durch diese nach der zweiten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine dritte öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich geworden.

9. Dritte öffentliche Auslegung nach § 3 Absätze 2 und 3 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Juli 2005 beschlossen, dass der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes 1808 A (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2005) nebst geänderter Begründung (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2005) erneut öffentlich auszulegen ist (dritte öffentliche Auslegung).

Der Entwurf des Bebauungsplanes 1808 A (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2005) und die geänderte Begründung (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2005) haben vom 9. August bis 9. September 2005 gemäß § 3 Absätze 2 und 3 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2005) und von der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2005) im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger, die anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung Anregungen mitgeteilt haben, sind über die dritte öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

10. Ergebnis der dritten öffentlichen Auslegung

10.1 Anregungen von Bürgern

Anlässlich der dritten öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen mitgeteilt worden.

10.2 Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 7. September 2005 Folgendes mitgeteilt:

„Seitens der Handelskammer Bremen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich des Bebauungsplanentwurfs 1808 A.

Jedoch gehen wir davon aus, dass im Plangebiet grundsätzlich sichergestellt wird, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie den Unternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält.

Im Übrigen können wir uns mit der Vokabel ‚erhaltungswürdige Betriebe‘ (siehe Punkt 3 der Begründung) nicht anfreunden. Wir gehen davon aus, dass jeder Betrieb und die damit verbundenen Existenzen erhaltungswürdig sind. Anderenfalls würde sich uns die Frage stellen, wer darüber entscheidet, ob ein Betrieb erhaltungswürdig ist – etwa die Stadtplanung?“

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

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet keine Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen im südlichen Abschnitt des Plangebietes. Durch Festsetzung von Mischgebiet bleiben die vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich abgesichert.

Der beanstandete Ausdruck „erhaltungswürdige Betriebe“ wurde in der Begründung unter Abschnitt B) 3. ersetzt durch die Worte „vorhandene nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe“. Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005) enthält den neuen Wortlaut.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen und den Planentwurf unverändert zu lassen.

11. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der dritten öffentlichen Auslegung

Im Baufeld am Wendepplatz wird das Maß der baulichen Nutzung (OK 14 m) aufgenommen. Diese Festsetzung entspricht dem allgemeinen städtebaulichen Planungsziel.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 wird neu aufgenommen. Die Festsetzung berücksichtigt die vorhandene bauliche Situation und schafft rechtliche Klarheit.

Der Abschnitt E) Finanzielle Auswirkungen wurde aktualisiert.

Die vorgenannten Planänderungen sind in den Bebauungsplanentwurf 1808 A (Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005) ausgewiesen. Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005) stellt den aktuellen Stand dar.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen, wie im Bebauungsplanentwurf 1808 A (Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005) ausgewiesen, sowie der vorgenannten Änderung der Begründung (Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005) zuzustimmen.

12. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung/ingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB

Durch die nach der dritten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1808 A erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (ingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange.

Private Grundstückseigentümer sind von den Planänderungen nicht betroffen; das Baufeld am Wendepplatz befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen.

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1808 A für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Werdersee und Am Dammacker (z. T. beiderseits) (Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1808A

Stand: 22.12.2005

I. Allgemeine Flächenbilanz	ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes	5,77	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche	5,11	
	ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon	0,66	100
a) Baugebietsflächen (Netto)	0,53	80,3
b) Verkehrsflächen öffentlich	0,11	16,7
privat		
c) Grünflächen öffentlich	0,02	3,0
privat		
d) Ausgleichsflächen intern		
extern		
e) sonstige Flächen (z.B. Versorgungsflächen, Gemeinbedarfsflächen)		

II. Baugebiete	ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon	5,2	100
a) Wohnbauflächen (WR/WA)	3,11	52
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	2,09	48
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)		
d) Sonderbauflächen		

III. Wohnungsbaupotentiale	Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in	62	100
a) Einzelhäusern		
b) Doppelhäusern		
c) Reihenhäusern	12	19
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)	50	81
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)	98	
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt	8	
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)	148	

Begründung zum Bebauungsplan 1808 A für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Werdersee und Am Dammacker (z. T. beiderseits)

(Bearbeitungsstand: 22. Dezember 2005)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Huckelriede. Es umfasst die an der Straße Am Dammacker gelegenen Grundstücke.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Gebiet Am Dammacker ist geprägt durch das Nebeneinander von gewachsenen Gewerbe- und Wohnstrukturen.

Der in den letzten Jahren erfolgte Strukturwandel zugunsten der Wohnnutzung liegt begründet in der attraktiven Lage am Naherholungsgebiet Werdersee.

Als gewerbliche Nutzungen sind insbesondere Betriebe des Kfz- und Metallbau-Gewerbes sowie Speditionen vorhanden. Ferner befindet sich dort die Fahrbereitschaft der Johanniter-Unfallhilfe. Auf den Betriebsgrundstücken sind überwiegend auch Wohngebäude vorhanden.

Im Umfeld des Wendeplatzes befindet sich eine Brache auf ehemals durch Wohnen, Gewerbe und Kleingärten genutzten Flächen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 404, rechtsverbindlich seit dem 5. Dezember 1959, setzt Gewerbeklasse II (Wohnen nur als Zubehör), Straßen, Wege, Plätze und Parkplatz fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen 1983 stellt gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen dar und soll im Parallelverfahren geändert werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Durch städtebauliche Neuordnung im Plangebiet soll ein wichtiger Betrag zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils Huckelriede geleistet werden.

Der Bereich „Am Dammacker“ soll einen Schwerpunkt in der Entwicklung der Wohnnutzung bilden. Die Lage eignet sich hierfür insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zum Erholungsgebiet Werdersee und der Nähe zu den Straßenbahnlinien 4 und 5. Im nördlichen Abschnitt und parallel zum Werdersee soll daher im Sinne der bereits entwickelten Baustruktur allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Im südlichen Abschnitt sollen die vorhandenen nicht wesentlich störenden gewerblichen Betriebe durch Festsetzung von Mischgebiet planungsrechtlich abgesichert bleiben.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen bei überwiegend zwei bis drei Vollgeschossen die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung als Orientierung gelten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1808 A ist erforderlich, da eine Realisierung der Planung auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht möglich ist.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet aus.

Die Zonierung berücksichtigt vorhandene Betriebe und das benachbarte Baugebiet an der Franz-Grashof-Straße, das sich in Teilbereichen ebenfalls zugunsten von Wohnnutzung entwickeln soll.

Die im Plangebiet festgesetzten Einschränkungen des Einzelhandels sind geboten, um die gewachsenen, integrierten Einzelhandelsstandorte im Stadtteil Neustadt nicht zu destabilisieren (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3). Tankstellen sind generell ausgeschlossen, da ein Standort im rückwärtig gelegenen Quartier ungeeignet ist und Störungen des Wohnens ausgeschlossen werden sollen.

Ferner werden im Mischgebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da trotz gewerblicher Prägung des Gebiets künftig auch die Entwicklung der Wohnnutzung im Sinne eines übergeordneten Planungszieles gefördert werden soll (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine hohe Nutzungsdichte angestrebt. Insofern sind für die Grundflächenzahlen die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im inneren Bereich wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Der Rand des Quartiers am Werdersee wird durch eine vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung betont. Dies entspricht den örtlichen Verhältnissen. Den städtebaulichen Abschluss im Bereich des geplanten neuen Wendeplatzes bildet eine drei- bis viergeschossige Bebauung.

Die festgesetzten Gebäudehöhen (Höchstmaße) orientieren sich am Bestand.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im allgemeinen Wohngebiet entspricht die festgesetzte offene bzw. geschlossene Bauweise der vorhandenen Baustruktur. Die abweichende Bauweise im Bereich des Wendeplatzes greift einerseits das Prinzip einer offenen Bauweise auf und sichert durch eine Beschränkung der Gebäudelängen die beabsichtigte optische Durchlässigkeit zum öffentlichen Freiraum (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5).

Die im Mischgebiet festgesetzte abweichende Bauweise berücksichtigt die vorhandenen Verhältnisse. Sie greift einerseits das Prinzip der offenen Bauweise auf und erweitert andererseits die Bebauungsmöglichkeiten (Gebäudelänge, Grenzbebauung), um den unterschiedlichen Grundstücksgegebenheiten Rechnung tragen zu können (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 6).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben.

Sie orientieren sich an der örtlichen Bebauungsstruktur.

4. Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Straße Am Damacker. Über einen Fuß- und Radweg wird die Verbindung zum neu ausgebauten Grünzug Buntentorsdeich hergestellt. Darüber hinaus werden weitere, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen gesichert durch die Festsetzung von Flächen, die mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen belastet werden können.

5. Grünflächen

Eine geplante Wegeverbindung zur Promenade am Werdersee wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.

Die dem Wohngebiet zugeordneten vorhandenen bzw. geplanten privaten Spielplätze werden entsprechend festgesetzt.

6. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Um der unkontrollierten Versiegelung von Gartenbereichen im allgemeinen Wohngebiet vorzubeugen, sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Landesbauordnung sind, sowie Garagen und Stellplätze nur dann auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie besonders festgesetzt sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Zur Vermeidung garagenhofartiger Strukturen, insbesondere gegenüber den Eingangsseiten der Reihenhäuser, sind entsprechende baugestalterische Regelungen bei der Errichtung von Garagen getroffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

7. Sonstige Festsetzungen

Zur Vermeidung von Störungen des Wohnens durch Stellplatznutzung werden entsprechende bauliche Maßnahmen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

D) Umweltverträglichkeit

Das Bebauungsplanverfahren 1808 A ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Der gesamte Geltungsbereich ist durch ältere Bebauungspläne geordnet. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1808 A bewirken keine grundlegenden Veränderungen und verursachen deshalb keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG ist daher nicht erforderlich.

Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung untersucht.

Zu Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen bereits bebaute Flächen. Ferner sind gemäß bestehendem Planungsrecht die Grundflächen weitgehend versiegelbar. Insofern entsteht keine Notwendigkeit für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Zu Boden

Im Plangebiet wurden aufgrund der Hinweise in der „Historischen Recherche für das Bebauungsplangebiet 1808 A in Bremen-Huckelriede“ (Consens Umweltplanung GmbH) technische Untersuchungen durchgeführt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die gefundenen Überschreitungen der relevanten Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überwiegend aus den flächenhaft vorliegenden Auffüllungen des Gebietes resultieren und nicht aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung. Generell sind bei zukünftigen Tiefbauarbeiten auf allen Flächen im Plangebiet ausgehobene Böden auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Konsistenz) zu achten. Dies hat auch auf Flächen zu geschehen, auf denen bei der technischen Untersuchung keine erhöhte Belastung gefunden wurde, da auch hier mit belastetem Auffüllmaterial gerechnet werden muss. Dabei sind die geltenden Rechtsvorschriften zu beachten.

Aufgrund der technischen Untersuchungen sind auf verschiedenen Grundstücken folgende umweltrelevanten Schadstoffe bis zu einer Tiefe von 1,1 m festgestellt worden:

Blei, Chrom, Nickel, Cadmium, Benzo(a)pyren sowie Mineralölkohlenwasserstoffe.

Die Prüfwerte der BBodSchV sind überwiegend für Kinderspielflächen und Wohnnutzung, vereinzelt auch für Nutzpflanzenanbau überschritten. Auf einer Fläche sind einzelne Prüfwerte für sämtliche Nutzungsszenarien (einschließlich Gewerbe) überschritten.

Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Durch Festsetzung im Bebauungsplan ist der notwendige Umgang mit den vorhandenen Bodenverunreinigungen geregelt (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

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

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

Zu Stadt- und Landschaftsbild

Der vorgesehene Funktionswandel im Plangebiet bewirkt Verbesserungen des Stadt- und Landschaftsbildes (Umwandlung von Gewerbebrachen in Wohnnutzung). Bauweise und Höhe der Baukörper fügen sich in die gewachsene städtebauliche Struktur der Umgebung ein.

Zu Archäologie

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Bebauungsplan.

Geowissenschaftliche Informationen

Die natürliche Geländehöhe liegt bei etwa 5 m NN bis 6 m NN.

Das gesamte Gelände ist durch Auffüllungen anthropogen verändert worden. Die überwiegend aus Sanden bestehenden Aufhöhungen weisen eine Mächtigkeit von 1 bis 2 m auf.

Der darunter folgende 2 bis 4 Meter mächtige Auelehm liegt flächig vor und repräsentiert als so genannte holozäne Weichschichten die jüngste geologische Einheit. Der Untergrund ist als setzungsempfindlich einzustufen.

Darunter folgen sandig-kiesige Schichten der Saale-Kaltzeit, die den oberen Grundwasserleiter darstellen. Auf deren Basis liegen die bindigen Sedimente der Lauenburger Schichten vor. Sie sind in Tiefen von > - 15 m NN zu erwarten.

Der Grundwasserstand ist laut Baugrunderkennungskarte Bremen bei ca. 1,5 m NN anzutreffen. Grundwasserhöchststände sind bei 3,5 m NN zu erwarten. Das Grundwasser fließt sehr langsam Richtung Norden. Es ist nach DIN 4030 als „schwach bis mäßig betonangreifend“ einzustufen (pH 6,5 - 7,5; Gesamteisen 1 - 5 mg/l; Chloride 200 - 500 mg/l; Magnesium 30 - 50 mg/l).

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

E) **Finanzielle Auswirkungen**

Bei Realisierung der Planung entstehen folgende überschlägig ermittelte Erschließungskosten für:

— Straßenbauplanung und Ausbaumaßnahmen	325.000 €
— Herstellung von Wegeverbindungen (als Bestandteil der öffentlichen Grünanlage)	6.000 €
— Kanalarückbau	3.000 €

Die oben angegebenen Kosten sollen im Rahmen eines so genannten 100-Prozent-Vertrages vom künftigen Bauträger/Erschließungsträger übernommen werden.

Durch Grundstücksveräußerungen im nördlichen Teil des Plangebietes (ca. 4.000 m² Geschossoberflächen, ca. 1.200 m² Bauflächen für Reihenhäuser und ca. 1.000 m² öffentliche Verkehrsfläche) können Einnahmen erzielt werden.

Der Verkehrswert dieser Grundstücke beträgt ca. 1.320.000 €.

Die Grundstückserlöse fließen dem Sondervermögen Infrastruktur zu.

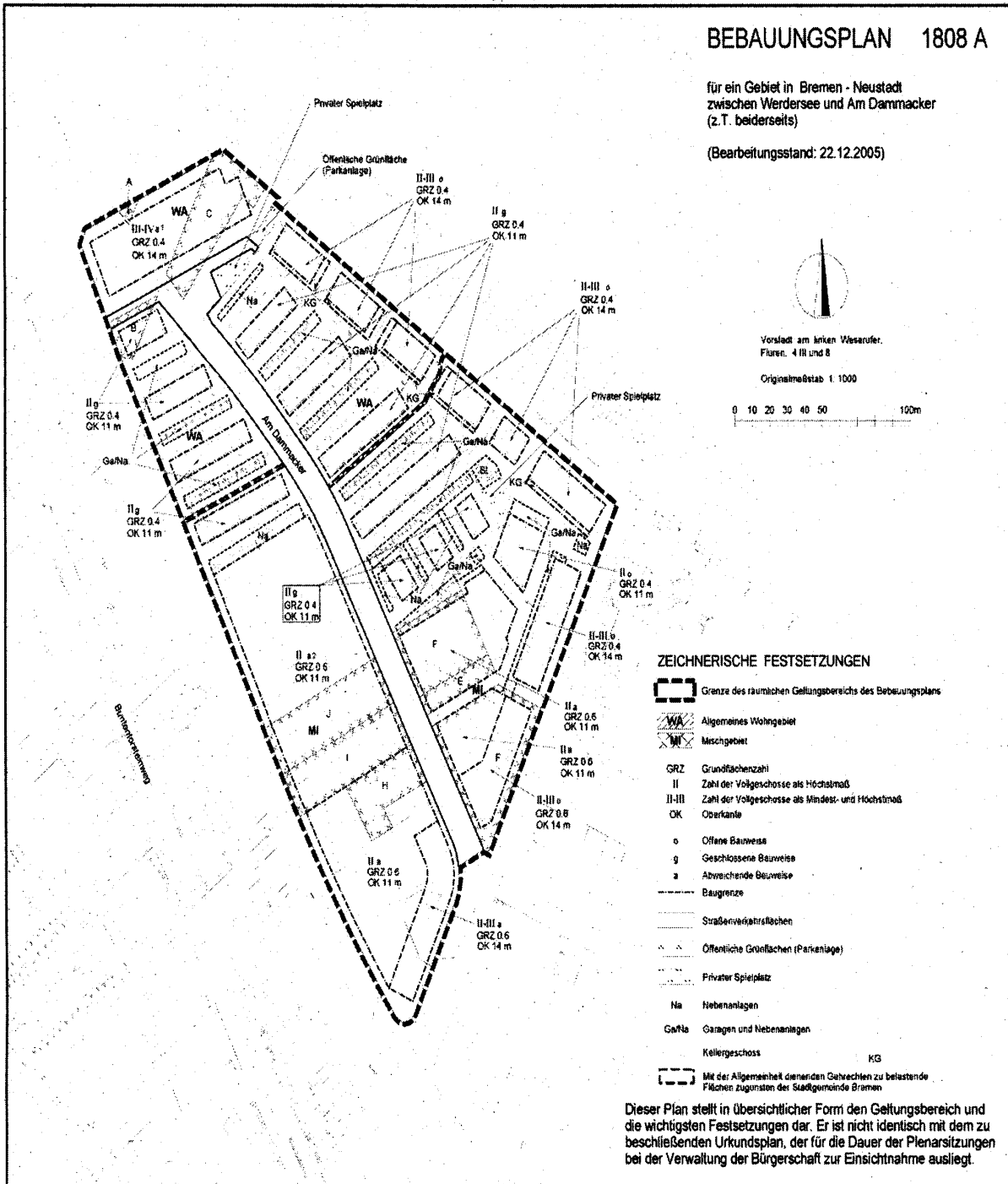
Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

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

BEBAUUNGSPLAN 1808 A

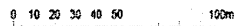
für ein Gebiet in Bremen - Neustadt
zwischen Werdersee und Am Damacker
(z.T. beiderseits)

(Bearbeitungsstand: 22.12.2005)



Vorsicht am linken Weserufer.
Fluren 4 III und 8

Originalmaßstab 1:1000



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- OK Oberkante
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)
- Privater Spielplatz
- Na Nebenanlagen
- Ga/Na Garagen und Nebenanlagen
- KG Kellergeschoss
- Mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen

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