

***Mitteilung des Senats vom 28. März 2006***

***Vorhaben- und Erschließungsplan 39 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)***

***Bebauung Grünenkamp in Bremen-Neustadt***

***(Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 39 (Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 9. März 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

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

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und bittet **die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 39 (Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006) zu beschließen.**

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

**Vorhaben- und Erschließungsplan 39 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

**Bebauung Grünenkamp in Bremen-Neustadt**

**(Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 39 (Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006) und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 39 (Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006) und eine zusammenfassende Erklärung vor.

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

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Dezember 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist am 7. Januar 2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 39 wurde vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 17. November 2005 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 39 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.

4. Gleichzeitige Durchführung der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Neustadt gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zum des Vorhaben- und Erschließungsplanes 39 durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Dezember 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 39 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung und Anlagen hat vom 20. Januar bis 20. Februar 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung und Anlagen im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

- 5.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat Folgendes mitgeteilt:

„Der Ausschuss „Bau, Umwelt und Verkehr“ des Beirates Neustadt hat in seiner Sitzung am 12. Januar 2006 unter Hinweis auf den Beschluss des Beirates vom 17. November 2005 (siehe Anlage) den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Kenntnis genommen.“

Der als Anlage beigefügte Beschluss des Beirates Neustadt hat folgenden Wortlaut:

„Der Beirat Neustadt stimmt grundsätzlich der Bebauung des Grünenkamp durch die Firma Beck & Co. zu. Der Beirat ist sich der großen Bedeutung der Firma für den Standort Bremen und für die Neustadt auch hinsichtlich der Sicherung von Arbeitsplätzen bewusst.

In Bezug auf die vorgestellte Fassadengestaltung weist der Beirat jetzt schon darauf hin, dass er, wie schon zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks an die Firma Beck & Co., sehr großen Wert darauf legt, dass sich die Fassade des Gebäudes an die Struktur der Neustadt anpasst und nicht ein reines Gewerbegebäude repräsentiert. Die berechtigten Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner sollen hierbei berücksichtigt werden.

Der Beirat Neustadt fordert den Senator für Bau, Umwelt und Verkehr auf, die geplante Baumaßnahme am Grünenkamp dahingehend zu überprüfen, ob eine Licht-/Umweltverschmutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorliegt.

Der Beirat fordert die Aussetzung der Frist zur Stellungnahme bis zur Vorlage des oben genannten Berichtes.

Auch soll zusätzlich überprüft werden, ob der Verkehrslärm, der von der neuen Fassade reflektiert wird, zu unzulässigen Lärmbelastungen der Umgebung führen wird.

Die bei der Bebauung zu fällenden – geplant sind mindestens – 19 Bäume sind auf jedem Fall durch eine adäquate Kompensation zeitnah, qualitativ und vor allem quantitativ zu ersetzen.

Eine Auflockerung der Fassade durch Fassadenbegrünung wird ausdrücklich gewünscht.“

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

Aufgrund der besonderen Lage des geplanten Vorhabens auf dem Grünenkamp wurde im Oktober/November 2005 ein Fassadenwettbewerb durchgeführt, um eine städtebaulich-gestalterisch angemessene Lösung zu erhalten. Die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, den prämierten Entwurf zu realisieren.

Die angesprochene Problematik der befürchteten Lichtemissionen ist Bestandteil der Baugenehmigung und entsprechender Auflagen. Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, durch technische Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass vom Betriebsgelände ausgehende Lichtimmissionen in den benachbarten MK-Gebieten die Immissionsrichtwerte für die mittlere Beleuchtungsstärke EF von 5 Lux während der Tageszeit und 1 Lux während der Nachtzeit nicht überschreiten.

Durch das geplante Bauvorhaben entsteht eine reflexionsbedingte Erhöhung des Verkehrslärmpegels. Dies ist angesichts der angestrebten städtebaulichen Verdichtung unvermeidbar. Fassadenausführungen in Glas, Putz oder Stahlblech unterscheiden sich nicht hinsichtlich ihrer schallreflektierenden Wirkung. Die geplante Glasfassade stellt insoweit eine vertretbare Lösung dar.

Die Baumschutzverordnung findet Anwendung. Die nach ihr geschützten und im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu fällenden Bäume sollen an öffentlichen Straßen und Plätzen der Neustadt ersetzt werden. Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelungen.

Die geplante hinterleuchtete Glasfassade (prämierter Wettbewerbsentwurf) ist für eine Begrünung nicht geeignet.

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

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Ergänzung des Planentwurfes und redaktionellen Änderungen der Begründung geführt haben.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

## 5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 6. Ergänzung des Planentwurfes und Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

### 6.1 Planergänzung

In Anpassung an das Bauvorhaben wird eine Baugrenze in der Nähe des Nachbargrundstücks Westerstraße 93 ausgewiesen. Damit werden notwendige Abstandsflächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche gesichert.

Die Planergänzung ist in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 39 (Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006) eingeflossen.

### 6.2 Änderungen in der Begründung

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen werden die „Finanziellen Auswirkungen“ unter dem Gliederungspunkt E) aktualisiert dargestellt.

Die vorgenannten Änderungen sind in die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplanes 39 (Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006) eingeflossen.

## 7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 39 erfolgte Planergänzung (Ausweisung einer Baugrenze) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Vorausset-

zung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planergänzung erfolgte in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange. Die Vorhabenträgerin hat der Planergänzung zugestimmt.

8. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 39

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

9. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

**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 Vorhaben- und Erschließungsplan 39 (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) Bebauung Grünenkamp in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

***Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 39 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)***

***Bebauung Grünenkamp in Bremen-Neustadt***

***(Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006)***

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Alte Neustadt.

Es umfasst die ehemalige Platzfläche „Grünenkamp“, die ehemalige Grünstraße und Teile der westlich angrenzenden Betriebsflächen der Brauerei Beck & Co. Das Grundstück Westerstraße 93/93 c grenzt westlich an.

**B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans**

1. Entwicklung und Zustand

Die Platzfläche Grünenkamp wird heute als Betriebsparkplatz und als Leertgutlagerplatz der Vorhabenträgerin (Brauerei Beck & Co.) genutzt. Sie wurde früher als öffentlicher Parkplatz und Ort für Zirkusveranstaltungen und Messen genutzt.

Die Fläche ist teilweise mit Bäumen bestanden. Entlang der Langemarckstraße befindet sich im südöstlichen Eck des Grundstücks ein kleineres Flachdachgebäude (ehemaliger Kiosk), das abgebrochen werden soll. Das Grundstück wird im Verlauf des öffentlichen Straßenraumes der Westerstraße und Langemarckstraße durch vorhandenen Baumbestand flankiert. Die Straßenbebauung im unmittelbaren Umfeld ist durch eine mehrgeschossige und geschlossene Bauweise geprägt.

Die umgebende Gebietsstruktur ist durch Kerngebietsnutzungen, gemischte und gewerbliche Nutzungen geprägt. Über die nahe verlaufende

B 75 (Anbindung über Westerstraße) besteht eine schnelle Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 104, rechtsverbindlich seit dem 27. November 1954, setzt im Bereich der Baugrundstücke an der Hohentorstraße die Gewerbeklasse II und III sowie die Baustaffel 1, 3 und 4 fest. Der Grünenkamp ist als Fläche für „Straßen, Wege, Plätze“ festgesetzt. Er ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche bereits entwidmet. Der Bebauungsplan 171 vom 27. Oktober 1960 setzt für die Grünenstraße Straßenverkehrsfläche fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001, stellt für die Flächen im Plangebiet „gewerbliche Bauflächen“ dar.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die von der Brauerei angestrebte Produktionserweiterung am Standort Bremen ist nur möglich, wenn durch Flächenarrondierung die entsprechenden betrieblichen Voraussetzungen geschaffen werden. Daher ist beabsichtigt, die Betriebsgebäude an der Langemarckstraße nach Südwesten in zwei Bauabschnitten zu erweitern. Die Betriebserweiterung ist ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige Entwicklung des Brauereistandortes in der Neustadt und beansprucht die gesamte Fläche des Grünenkamps. Deshalb wird das bisher entlang der Westerstraße verfolgte Planungsziel Kerngebiet aufgegeben.

Der erste Bauabschnitt soll eine eingeschossige Logistikhalle für die Blocklagerung von Paletten bzw. Getränkekisten umfassen. Der zweite Bauabschnitt im 1. Obergeschoss soll Abfüllanlagen für die Bierproduktion mit den erforderlichen Nebenräumen enthalten. Auf dem Dach soll zurückgesetzt von den Fassaden für die Lüftungsanlage eine Technikzentrale angeordnet werden.

Der neue Baukörper grenzt unmittelbar an die vorhandenen Betriebsgebäude an, d. h. die ehemalige Grünenstraße wird überbaut.

Die Brutto-Grundfläche beträgt ca. 14.250 m<sup>2</sup>, die Brutto-Geschossfläche ca. 28.500 m<sup>2</sup>.

Der Baukörper soll eine Stahlbeton-Skelettkonstruktion erhalten. Für die Gestaltung der Fassaden an der Langemarck- und Westerstraße wurde ein Architekten-Wettbewerb durchgeführt.

Die zurzeit noch auf dem Grundstück befindlichen Betriebs-Parkplätze werden auf dem benachbarten ehemaligen Güldenhaus-Grundstück angeordnet, auf dem entsprechende Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Die Zu- und Abfahrt für Lieferfahrzeuge (Lkw) erfolgt wie im Bestand über die Hauptzufahrt des Brauereigeländes und über die Ausfahrt an der Westerstraße. Im Bereich der Langemarckstraße ist lediglich eine Notzufahrt geplant (Fluchtweg, Brandschutz).

Die erforderlichen Medien der technischen Infrastruktur im Bereich des Betriebsgeländes zur Ver- und Entsorgung des Neubauvorhabens, wie z. B. Schmutzwasser, Regenwasser, Betriebswasser, Strom und Gas, werden an das betriebsinterne Netzwerk angeschlossen. Die in der Grünenstraße vorhandene Wasserleitung (Anschluss Langemarckstraße) der swb-Netz wird nicht mehr benötigt. Der vorhandene Abwasserstrang in der Grünenstraße wurde bereits von der Langemarckstraße abgehängt. Erforderlich ist die Umsetzung des Telefonverteilers aus dem Kioskgebäude in den öffentlichen Raum.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, der die o. a. Planungsziele verfolgt.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind dort Einrichtungen und Anlagen, die das umgebende Woh-

nen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung sichert eine verträgliche Einbindung in die umgebenden Nutzungsstrukturen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

Im Plangebiet wird eine hohe Nutzungsdichte angestrebt. Insofern ist die Grundflächenzahl 1,0 ausgewiesen. Die Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ist erforderlich. Aufgrund der Flächenknappheit für die Sicherung und Entwicklung des Brauereistandes wird die vollständige bauliche Nutzung der Flächen im Geltungsbereich notwendig. Im Plangebiet werden gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, gesunde Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Die Wohnverhältnisse in der benachbarten Umgebung werden nicht beeinträchtigt, da zusammenhängende Freiräume im benachbarten Weserraum zur Verfügung stehen.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an der vorhandenen Baustruktur des Plangebietes und der unmittelbaren Nachbarschaft.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die festgesetzte geschlossene Bauweise entspricht dem vorhandenen Bauprinzip der Alten Neustadt. Insofern soll durch die Festsetzung der Baulinien die Ergänzung der für den Ortsteil typischen Straßenrandbebauung gewährleistet sein. Die Lage berücksichtigt weitgehend straßenbildprägende, erhaltungswürdige Baumstellungen. Geringfügige Über- bzw. Unterschreitungen durch Gebäude und Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahmen zugelassen werden, um einen gewissen städtebaulichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

## 4. Sonstige Festsetzungen

Entlang der Westerstraße und Langemarckstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen davon sind die bestehenden Zufahrten im Bereich der Grünenstraße und des Gebäudes Westerstraße 93/93 c.

## D) Umweltbericht

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- Orientierende Schadstoffuntersuchung vom April 1998 (Dr. Pirwitz Umweltberatung, Bremen),
- Baumkataster vom Oktober 2005 (GfL, Bremen),
- Schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom Dezember 2005 (TÜV Nord, Bremen).

### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 39 sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

### 2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biolo-

gische Vielfalt zu berücksichtigen. Die Beurteilung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

#### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Zustand der Fläche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Oktober 2005 beschrieben. Der gesamte Geltungsbereich wird intensiv als Mitarbeiterparkplatz oder Lagerfläche (Palettenlager, Lkw-Trailer) genutzt bzw. ist mit mehrgeschossigen Produktionsgebäuden bestanden und nahezu vollständig mit Betonsteinpflaster oder Asphaltfläche versiegelt. Ein Teilbereich nordöstlich der Hohentorstraße ist mit Schotter befestigt und wird ebenfalls als Mitarbeiterparkplatz genutzt. Aufgrund des Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung ist die Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sehr gering. Lediglich ein Teil des als Mitarbeiterparkplatz genutzten Bereiches ist mit Bäumen (Platanen – *Platanus acerifolia*) bestanden.

#### Biotop- und Ökotoptfunktion (allgemeine Funktionen):

Biototypen im Plangebiet	Biototypencode	Wertstufe nach Handlungsanleitung
Fläche mit Betonsteinpflaster	TFZ (OVP)	v = versiegelt
Asphaltfläche	TFB	v = versiegelt
Fläche mit Schotterdecke	TFK	1 = sehr geringe Bedeutung
Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereiches	HE	3 = mittlere Bedeutung

Zehn Bäume sind gemäß der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 30. September 2004 (Brem.GBl. S. 476), geschützt. Ihr Stammumfang beträgt mindestens 150 cm.

Offene Baumscheiben sind nicht vorhanden, die Pflasterung reicht nahezu bis an den Stamm der Bäume. Die Bäume werden mit der Wertstufe 3 – von mittlerer Bedeutung – bewertet.

Besondere Funktionen sind nicht betroffen.

Die befestigten/versiegelten Böden im Untersuchungsgebiet sind in die Bedeutungsstufe „biotische Ertragsfunktion von geringer Bedeutung“ einzuordnen. Die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls keine besondere Bedeutung auf.

Entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da das Untersuchungsgebiet gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen 104 und 171 insgesamt versiegelbar ist.

Davon unberührt bleibt der Verlust der gemäß der Baumschutzverordnung geschützten Bäume. Zum Ausgleich oder Ersatz für nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, standortgerechte Neuanpflanzungen von Gehölzen zu leisten. Weil die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend bebaut werden, ist eine Neuanpflanzung im Plangebiet nicht möglich. Die Ersatzpflanzungen sollen an Straßen und Plätzen im Stadtteil Neustadt durchgeführt werden. Einzelheiten regelt der Durchführungsvertrag.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Während der Bauphase finden zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs an der Langemarckstraße und Westerstraße stehenden Stra-

ßenbäume die Richtlinien für den Baumschutz auf Baustellen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 Aufgrabungsarbeiten im Bereich von Bäumen Anwendung.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Durch das Vorhaben wird eine bereits befestigte Fläche im Innenbereich umgenutzt. Durch die geplante bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Gemäß geltendem Planungsrecht ist bereits ein Eingriff durch vollständige Befestigung der Fläche Grünenkamp zulässig.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung bei Einfluss von Gewerbelärm ausgegangen werden:

	tagsüber	nachts
Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)
Kerngebiete	65 dB(A)	50 dB(A)

Die TA Lärm<sup>1)</sup> gibt folgende Immissionsrichtwerte für Industrie- und Gewerbelärm vor:

	tagsüber	nachts
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im räumlichen Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch die vorhandenen Lärmbelastungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten.

Derzeit ist beim Gewerbeaufsichtsamt ein Verfahren mit dem Ziel anhängig, eine Lärminderung zu erreichen. Dieses Ziel soll durch ein Bündel baulicher und organisatorischer Maßnahmen erreicht werden. Es wird davon ausgegangen, dass erhebliche Verbesserungen der Schallsituation eintreten werden, die den folgenden Betrachtungen zugrundegelegt werden.

Unmittelbar westlich grenzt an den Geltungsbereich ein Gebäude an (Deuter-Halle). Das ursprünglich vorgesehene Erschließungskonzept des Vorhabens sah den Abriss der Deuter-Halle vor. Ein Abriss würde zu Verschlechterungen der Lärmsituation führen.

Aus Immissionsschutzgründen soll ein Teil der Deuter-Halle erhalten werden. Dieser Teilerhalt oder die Herstellung eines gleichwertigen Lärmschutzes wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Die schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt die Schallimmissionen in der Nachbarschaft dar und ermittelt die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben. Dabei werden die beiden Bauabschnitte differenziert betrachtet.

1) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (TA Lärm); GMBL 1998, Seite 503 ff; rechtsverbindlich seit dem 1. November 1998.

Auswirkungen auf die betrieblichen Schallimmissionen am Tage:

Immissionsort	Beurteilungspegel am Tage	
	Ist-Situation ohne Logistikzentrum	Plan-Situation mit Logistikzentrum, 1. BA und Restgebäude 812
IO 101 Westerstraße 93 a, DG	61 dB(A)	62 dB(A)
IO 101 b Westerstraße 93 a, 3. OG	59 dB(A)	61 dB(A)
IO 102 Westerstraße 134, DG	55 dB(A)	55 dB(A)
IO 107 Westerstraße 108	≤ 55 dB(A)	≤ 55 dB(A)
IO 108 Westerstraße 98, 7. OG	≤ 55 dB(A)	≤ 55 dB(A)
IO 109 Langemarkstraße 38	≤ 55 dB(A)	≤ 55 dB(A)

Bei der Bewertung der Betriebsgeräusche der Brauerei am Tage ist zu berücksichtigen, dass die Orte IO 101 bis IO 102 durch den sonstigen Straßenverkehrslärm von der Westerstraße (DTV = 13.760 Kfz/24h) und von der Großen Sortillienstraße (DTV = 15.330 Kfz/24h) vorbelastet sind.

Die Erhöhung der Beurteilungspegel in dem am stärksten betroffenen Ort IO 101 um 1 dB(A) auf 62 dB(A) ist als nicht wesentlich einzustufen.

Der für den Planzustand ermittelte Beurteilungspegel von 61 dB(A) im Ort IO 101 b überschreitet den Immissionsrichtwert 60 dB(A) für Mischgebiete am Tage nur geringfügig um 1 dB(A). Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes 60 dB(A) um 1 dB(A) im Ort IO 101 ist als nicht wesentlich einzustufen.

Im Ort IO 102 wird der Immissionsrichtwert 60 dB(A) auch bei Realisierung des geplanten Logistikzentrums unverändert um 5 dB(A) unterschritten.

Die oben genannten Beurteilungspegel gelten auch für den 2. Bauabschnitt.

Auswirkungen auf die betrieblichen Schallimmissionen zur Nachtzeit im 1. Bauabschnitt (BA) des Logistikzentrums:

Immissionsort	Beurteilungspegel zur Nachtzeit	
	Ist-Situation ohne Logistikzentrum	Plan-Situation mit Logistikzentrum, 1. BA und Restgebäude 812
IO 101 Westerstraße 93 a, DG	53 dB(A)	53 dB(A)
IO 101 b Westerstraße 93 a, 3. OG	54 dB(A)	53 dB(A)
IO 102 Westerstraße 134, DG	49 dB(A)	49 dB(A)
IO 107 Westerstraße 108	42 dB(A)	42 dB(A)
IO 108 Westerstraße 98, 7. OG	47 dB(A)	46 dB(A)
IO 109 Langemarckstraße 38	41 dB(A)	43 dB(A)

In den Orten IO 101 und IO 102 hat das geplante Logistikzentrum im 1. Bauabschnitt (1. BA) keine Auswirkungen auf die Schallimmissionen. Im Ort IO 101 b ergibt sich eine geringfügige Verminderung des Beurteilungspegels auf 53 dB(A).

Die höchsten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischnutzungen bestehen mit rund 8 dB(A) nachts am Büro- und Geschäftsgebäude Westerstraße 93/93 a. Hier ist zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Nutzung des betroffenen Gebäudes der eines Gewerbegebietes entspricht. In Gewerbegebieten sind aufgrund der eingeschränkten Wohnnutzungen höhere Immissionsrichtwerte anzusetzen. Diese würden mit 3 dB(A) zumutbar überschritten. Eine Umnutzung der gewerblich genutzten Räume zu Wohnzwecken ist städtebaulich unverträglich, weil sie unzumutbaren Belästigungen und Störungen ausgesetzt wäre. Vor diesem Hintergrund kommt eine Genehmigung einer Umnutzung nicht in Betracht.

Weitere Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nacht treten an den nächstgelegenen Wohnnutzungen im Kerngebiet auf. Am Gebäude Westerstraße 134 (IO 102) werden im ungünstigsten Fall die Immissionsrichtwerte um 4 dB(A) überschritten. Vor dem Hintergrund der gewachsenen Gemengelagensituation werden unter Berücksichtigung aller Belange diese Überschreitungen der Immissionsrichtwerte akzeptiert, zumal durch die Realisierung des 1. Bauabschnitts des Vorhabens keine negativen Einflüsse bestehen. Gleichermäßen wird berücksichtigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet eingehalten werden.

Auswirkungen auf die betrieblichen Schallimmissionen zur Nachtzeit im 2. Bauabschnitt (BA) des Logistikzentrums:

Der 2. Bauabschnitt (Verlagerung und Erweiterung der Abfüllung) greift tiefer in den Produktionsablauf der Brauerei ein. Der Zeitpunkt der Umsetzung dieses Bauabschnitts ist derzeit nicht abschätzbar. Ebenso sind die Anlagenart und die Organisation der Logistik für die Abfüllung derzeit nicht hinreichend bekannt. Zur Realisierung des 2. Bauabschnittes ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG erforderlich. In diesem Genehmigungsverfahren werden Fragen des Schallschutzes behandelt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bezüglich der Schallimmissionen zur Nachtzeit im 2. Bauabschnitt lassen sich folgende grundsätzliche Aussagen treffen:

1. Die Geräusche durch den zusätzlichen Lkw- und Verladeverkehr im Endausbau des Logistikzentrums sind vernachlässigbar.
2. Die Anlagengeräusche der Abfüllanlagen können durch geeignete Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem fortschrittlichen Stand der Technik zur Lärminderung begrenzt werden.
3. Vor den am stärksten betroffenen Häusern in der Nachbarschaft des Logistikzentrums werden die Betriebsgeräusche der Brauerei weiterhin durch die vorhandenen ortsfesten Produktionsanlagen und den vorhandenen Fahrzeug- und Verladeverkehr bestimmt.
4. Es besteht ein Lärminderungspotenzial zur Verminderung der bestehenden Betriebsgeräusche.

Durch ergänzende bauliche und technische Maßnahmen besteht ein Lärminderungspotenzial, sodass die Beurteilungspegel auf  $\leq 48$  dB(A) begrenzt werden können. Die sich daraus gegebenenfalls ergebenden Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte um bis zu 3 dB(A) sind im Sinne des nachbarschaftlichen Interessenausgleichs so zu beurteilen, dass aufgrund der vorhandenen Gemengelage und der Standortgebundenheit des Unternehmens die mit der Überschreitung einhergehenden schädlichen Umwelteinwirkungen nicht völlig vermieden werden können. Im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme und des nachbarlichen Interessenausgleichs hat der betroffene Nachbar die für ihn zumutbare Schallbelastung zu dulden. Konkrete Schallschutzmaßnahmen werden im Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bestimmt.

Bei der vollständigen Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die abschirmende Wirkung des Baukörpers ein Bei-

trag zur Minimierung der Lärmbelastung im Bereich der Langemarckstraße und der Westerstraße (Ostabschnitt) deutlich. Insbesondere in den Nachtzeiten treten dort (IO 107 bis 109) Reduzierungen der betrieblichen Schallimmissionen um bis zu 2 dB(A) auf.

Bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Lärm-situation wird berücksichtigt, dass hier eine gewachsene Gemengelage vorliegt. Das Nebeneinander von Gewerbe, Misch- und Wohnnutzungen in der Nachbarschaft hat sich über Jahrzehnte entwickelt und gehört zum typischen Nutzungsmix in der Neustadt.

Die Umsetzung des Vorhabens muss vor dem Hintergrund seiner Bedeutung für die Standortsicherung des Gesamtunternehmens Brauerei Beck & Co. gesehen werden. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Erweiterung der Brauerei trägt zur Sicherung des Betriebsstandortes bei. Eine Verlagerung des Betriebes ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar. Es ist ein städtebauliches Ziel, die Entwicklung der Brauerei am Standort Neustadt zu ermöglichen.

Den wirtschaftlichen Belangen und der Fortentwicklung des Stadtteils werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches und im Wirkungsbereich des Vorhabens gegenübergestellt. Ebenfalls werden die privaten Belange der Anwohner und des Brauereibetriebes in die Abwägung einbezogen.

Ein weiterer Beitrag zur Lärm-minderung kann auf den Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erreicht werden. Durch die Gebäudehöhe und Stellung wird eine abschirmende Wirkung erreicht. Der Logistikverkehr kann immissionsoptimiert realisiert werden.

Auswirkungen durch das Vorhaben infolge Erschütterungen sind nicht zu erwarten.

#### Minimierung der Umweltauswirkungen

Durch die Bündelung der Logistik des Vollgutes für den Export entfallen Lieferfahrten durch Lkw zu den bisher außerhalb des Brauereigeländes befindlichen Zwischenlagern. Im Rahmen der Zusammenfassung und Neuerrichtung von Abfüllanlagen im 2. Bauabschnitt können lärm- und betriebslogistisch optimierte Anlagen entsprechend des Standes der Technik errichtet werden.

Zur Sicherstellung des Lärmschutzes wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass nur Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören. Weitere Konkretisierungen von Lärm-minderungsmaßnahmen betreffen die nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

#### d) Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Es gibt keine konkreten Messwerte bezüglich der Luftqualität im Bereich des Untersuchungsgebietes.

Ein im Rahmen der Luftreinhalteplanung durchgeführtes Screening ergab im weiteren Bereich der Westerstraße/Langemarckstraße verkehrsbedingt erhöhte Werte für Feinstaub und Stickoxyde. Es ist vorgesehen, diese prognostizierten Schadstoffbelastungen durch Messungen im nächsten Jahr zu überprüfen. Das direkte Umfeld des Bebauungs-plangebietes ist davon nicht betroffen.

Durch die Bebauung des Grünenkamp ist lokal mit einer Veränderung der Luftaustauschverhältnisse zu rechnen. Allerdings sind die möglichen Verschlechterungen der Lufthygienesituation durch den Baukörper (Verminderung der Luftzirkulation im engeren Umfeld) als nicht wesentlich einzustufen. Die Hauptbelüftung erfolgt durch die zur Weser ausgerichteten Kaltluftströme, die durch das Bauvorhaben nicht behindert werden.

Da im Zusammenhang mit dem Vorhaben auch keine wesentliche Verkehrszunahme ausgelöst wird, ist eine Verschlechterung der luft-hygienischen Situation im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

- e) Auswirkungen auf den Menschen durch sonstige Emissionen (Gerüche, Licht)

In der Umgebung des Plangebietes sind produktionsbedingte Gerüche der Brauerei wahrzunehmen. Durch die vorgesehene Nutzung im Plangebiet (Logistik und Abfüllung) sind Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten.

Lichtimmissionen gehören gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zum Regelungsgegenstand dieses Gesetzes. Der Schutz vor Lichtimmissionen ist in den Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen vom 10. Mai 2005 näher ausgestaltet. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung dieser Hinweise sichergestellt.

Es liegen keine Hinweise auf sonstige Emissionen vor.

- f) Auswirkungen durch Altlasten

Auswirkungen durch Altlasten sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer orientierenden Schadstoffuntersuchung wurde eine ca. 2 m mächtige Auffüllung über wasserundurchlässigem, bindigen Boden festgestellt. Darunter lagern Wesersande, die keine organoleptisch wahrnehmbaren Verunreinigungen aufweisen.

Analytische Untersuchungen der Auffüllung auf Schadstoffe haben zum Ergebnis, dass keine Gefährdung angrenzender Schutzgüter zu erwarten ist, auch ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung kein Sanierungsbedarf ableitbar. Aushubmaterial ist nach den technischen Regeln der Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) wieder verwertbar.

Der Planbereich wurde im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert.

Die Auswertung der Luftbilder ergab, 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.

Zur Suche und Beseitigung etwaiger Kampfmittel hat sich die Stadt Bremen im Grundstückskaufvertrag verpflichtet.

- g) Auswirkungen auf Grundwasser

Für Messstellen im Quartier Alte Neustadt/Grünenkamp liegen Hinweise zu Verunreinigungen des Grundwassers vor (Konzentrationen von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen – LHKW – deutlich oberhalb des Maßnahmenschwellenwertes der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft).

Auswirkungen durch das Vorhaben durch Förderung verunreinigten Grundwassers sind nicht zu erwarten, da Grundwasserabsenkungen während der Bauphase nicht erforderlich sind (kein Kellergeschoss, Pfahlgründung).

Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich um eine bereits weitgehend versiegelte Fläche handelt.

- h) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Vorkommen archäologischer Funde ist im Untersuchungsgebiet gemäß Aussagen des Landesarchäologen möglich.

Die für die Bebauung geplanten Pfahlgründungen sind jedoch aus Sicht des Landesarchäologen als unproblematisch einzuschätzen.

Sofern darüber hinaus Arbeiten in ungestörtem Boden erforderlich werden, ist der Landesarchäologe vorab zu beteiligen.

- i) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange  
Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.
- j) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen  
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis h) hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Grundstück ist die einzige freie Restfläche, die für eine Betriebserweiterung zur Verfügung steht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist daher nicht durchzuführen.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf. Grundlage der Umweltprüfung ist die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004 und das Protokoll der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 13. Oktober 2005 (Scoping).

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Durch generelle Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde zur Umweltüberwachung ist gewährleistet, dass unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem Gelände Grünenkamp soll ein Logistikzentrum entstehen. Die rechtliche Grundlage dafür soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 geschaffen werden.

Es handelt sich um eine weitgehend versiegelte, als Mitarbeiter-Parkplatz und Lager genutzte Fläche, mit mittlerer bis sehr geringer Bedeutung der Biotop- und Ökotoptfunktionen (allgemeine Funktionen). Schutzgüter mit hoher Biotop- und Ökotoptfunktion (allgemeine Funktionen) und Schutzgüter mit besonderer Bedeutung sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Gemäß geltendem Planungsrecht ist im Untersuchungsgebiet bereits eine vollständige Versiegelung zulässig, ein Ausgleich für die geplante Flächeninanspruchnahme ist daher nicht erforderlich.

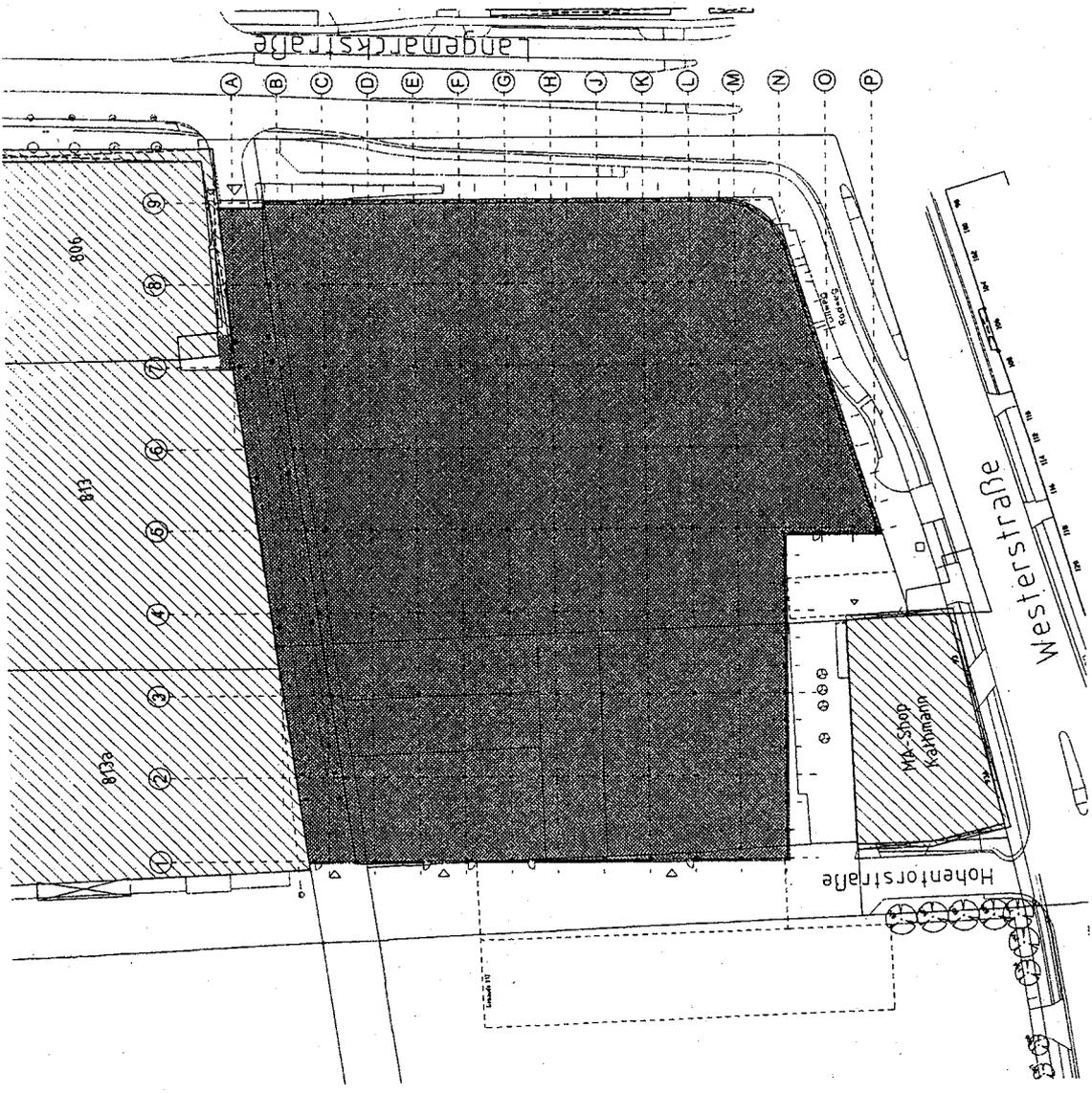
Für den Verlust der unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen durchgeführt. Zum Schutz der angrenzenden im öffentlichen Raum stehenden Bäume finden während der Baumaßnahme die einschlägigen Schutzvorschriften Anwendung.

Das Vorhaben trifft auf eine Gemengelage. Lärmkonflikte werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst oder verstärkt. Die Lärmauswirkungen des 2. Bauabschnittes lassen sich noch nicht im Detail absehen. Etwaige Konflikte können im Rahmen des dann erforderlichen Genehmigungsverfahrens nach BImSchG bewertet und einer Lösung zugeführt werden.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe oder auf sonstige Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

**E) Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen, die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum zu tragen. Zur Suche und Beseitigung etwaiger Kampfmittel hat sich die Stadtgemeinde Bremen im Grundstückskaufvertrag verpflichtet.



<b>ENTWURF</b>	Projekt: Lageplan -EG
	Plan-Nr.: E GR 00 2 G1 08
Projekt:	<b>Neubau des Logistikzentrum Grünenkamp</b> Am Deich 18/19 28199 Bremen
Bauherr:	<b>Brauerei Beck und Co.</b> Am Deich 18/19 28199 Bremen
Architekt:	<b>Arbeitsgemeinschaft STB - Schröder</b> Sommerberger Str. 15 28329 Bremen Tel.: 0421/4 36 36-0 Fax: 0421/4 36 36-99
Bauherr:	
Architekt:	<b>Lageplan Erdgeschoss</b>
Projekt-Nr.:	20518
o. M.:	05.12.05
Plan-Nr.:	LAM

**WICHTIGES HINWEIS!**  
 Bitte beachten Sie, dass die hier gezeigten Baupläne nur als Orientierung dienen und nicht als verbindliche Grundlage für die Ausführung der Arbeiten zu verwenden sind. Alle angegebene Höhen beziehen sich auf NN. Die Flächen sind nicht maßstabgetreu gezeichnet. Die Flächen sind nicht maßstabgetreu gezeichnet. Die Flächen sind nicht maßstabgetreu gezeichnet. Die Flächen sind nicht maßstabgetreu gezeichnet.

**Zusammenfassende Erklärung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 39 (Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006) gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 2004**

Die Vorhabenträgerin, die Brauerei Beck GmbH & Co. KG, beabsichtigt, im Plangebiet Bremen-Neustadt auf dem ca. 14.250 m<sup>2</sup> großen firmeneigenen Grundstück Grünenkamp den Neubau eines Betriebsgebäudes in zwei Bauabschnitten.

Dem stehen die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 104 vom 27. November 1954 entgegen. Der Grünenkamp ist als Fläche für „Straßen, Wege, Plätze“ festgesetzt.

Die Platzfläche Grünenkamp wird heute als Betriebsparkplatz und als Leergutlagerplatz der Vorhabenträgerin (Brauerei Beck & Co.) genutzt. Sie wurde früher als öffentlicher Parkplatz und Ort für Zirkusveranstaltungen und Messen genutzt.

Die Fläche ist teilweise mit Bäumen bestanden. Entlang der Langemarckstraße befindet sich im südöstlichen Eck des Grundstückes ein kleineres Flachdachgebäude (ehemaliger Kiosk), das abgebrochen werden soll. Das Grundstück wird im Verlauf des öffentlichen Straßenraumes der Westerstraße und Langemarckstraße durch vorhandenen Baumbestand flankiert. Die Straßenbebauung im unmittelbaren Umfeld ist durch eine mehrgeschossige und geschlossene Bauweise geprägt.

Die umgebende Gebietsstruktur ist durch Kerngebietsnutzungen, gemischte und gewerbliche Nutzungen geprägt. Über die nahe verlaufende B 75 (Anbindung über Westerstraße) besteht eine schnelle Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung sichert eine verträgliche Einbindung in die umgebenden Nutzungsstrukturen.

Aufgrund der Flächenknappheit für die Sicherung und Entwicklung des Brauereistandortes wird die vollständige bauliche Nutzung der Flächen im Geltungsbereich notwendig. Insofern ist die Grundflächenzahl 1,0 ausgewiesen. Im Plangebiet werden gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, gesunde Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Die Wohnverhältnisse in der benachbarten Umgebung werden nicht beeinträchtigt, da zusammenhängende Freiräume im benachbarten Weserraum zur Verfügung stehen.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an der vorhandenen Baustruktur des Plangebietes und der unmittelbaren Nachbarschaft.

Die festgesetzte geschlossene Bauweise entspricht dem vorhandenen Bauprinzip der Alten Neustadt. Insofern soll durch die Festsetzung der Baulinien die Ergänzung der für den Ortsteil typischen Straßenrandbebauung gewährleistet sein. Die Lage berücksichtigt weitgehend straßenbildprägende, erhaltungswürdige Baumstellungen.

Der neue Baukörper soll eine Stahlbeton-Skelettkonstruktion erhalten. Für die Gestaltung der Fassaden des neuen Baukörpers wurde ein Architekten-Wettbewerb durchgeführt.

Die förmliche Umweltprüfung hat stattgefunden.

Mit der Neuplanung erfolgt kein Eingriff in die Natur und Landschaft. Bei der Fläche Grünenkamp handelt sich um eine weitgehend versiegelte, als Mitarbeiter-Parkplatz und Lager genutzte Fläche, mit mittlerer bis sehr geringer Bedeutung der Biotop- und Ökotoptfunktionen (allgemeine Funktionen). Schutzgüter mit hoher Biotop- und Ökotoptfunktion (allgemeine Funktionen) und Schutzgüter mit besonderer Bedeutung sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Gemäß geltendem Planungsrecht ist im Untersuchungsgebiet bereits eine vollständige Versiegelung zulässig, ein Ausgleich für die geplante Flächeninanspruchnahme ist daher nicht erforderlich.

Für den Verlust der unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen durchgeführt. Zum Schutz der angrenzenden im öffentlichen Raum stehenden Bäume finden während der Baumaßnahme die einschlägigen Schutzvorschriften Anwendung.

Das Vorhaben trifft auf eine Gemengelage. Lärmkonflikte werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst oder verstärkt. Die Lärmauswirkungen des 2. Bauabschnittes lassen sich noch nicht im Detail absehen. Etwaige Konflikte können im Rahmen des dann erforderlichen Genehmigungsverfahrens nach BImSchG bewertet und einer Lösung zugeführt werden.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe oder auf sonstige Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 39 ist am 17. November 2005 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planzielen haben sich daraus nicht ergeben.

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 39 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Neustadt gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan 39 durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Dezember 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 39 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung und Anlagen hat vom 20. Januar bis 20. Februar 2006 § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung und Anlagen im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

Im Rahmen der Trägeranhörung haben einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die zu einer Ergänzung des Planentwurfes und zu redaktionellen Änderungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung geführt haben.

Die betreffenden Änderungen sind in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 39 (Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006) sowie in die entsprechende Begründung zum Vorhaben und Erschließungsplan 39 (Bearbeitungsstand: 27. Februar 2006) eingeflossen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Planergänzung (Ausweisung einer Baugrenze in der Nähe des Nachbargrundstücks Westerstraße 93, um notwendige Abstandsflächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche zu sichern) berührt nicht die Grundzüge der Planung. Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden.

Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat im Rahmen der Trägeranhörung eine Stellungnahme des Beirates Neustadt übersandt. Der Beirat Neustadt hat den Vorhaben- und Erschließungsplan 39 zur Kenntnis genommen und ergänzend einige Forderungen erhoben. Soweit planerisch vertretbar, werden sie im Rahmen der Umsetzung des Verfahrens berücksichtigt.

# Vorhaben- und Erschließungsplan 39

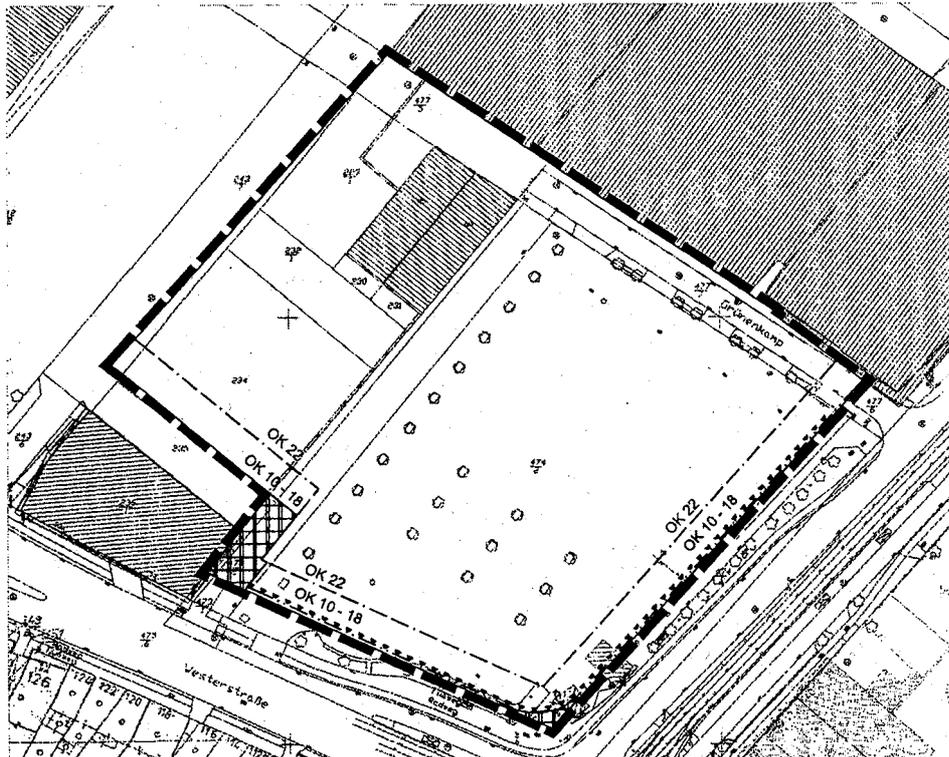
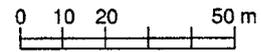
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Bebauung Grünenkamp in Bremen-Neustadt

Bearbeitungsstand: 27.02.2006



Originalmaßstab 1:1000



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- OK Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) in Metern über angrenzenden Straßenverkehrsfläche
- OK 22 als Höchstmaß
- OK 10 - 22 als Mindestmaß und Höchstmaß

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- g geschlossenen Bauweise
- Baulinie
- - - Baugrenze

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.

