

Mitteilung des Senats vom 28. März 2006

Bebauungsplan 2230 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Hemmstraße (einschließlich), Eisenbahnstrecke Bremen–Buchholz, Ricarda-Huch-Straße (zum Teil beiderseits), Bürgerwohlsweg (einschließlich), Rudolf-Alexander-Schröder-Straße und Blumenweg

(Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2230 (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) 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 Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2230 (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2230 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Hemmstraße (einschließlich), Eisenbahnstrecke Bremen–Buchholz, Ricarda-Huch-Straße (zum Teil beiderseits), Bürgerwohlsweg (einschließlich), Rudolf-Alexander-Schröder-Straße und Blumenweg

(Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2230 (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 2230 (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2230“ 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 (§ 244 Abs. 2 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 2. Dezember 1999 für das in einem Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2230 bezeichnete Gebiet einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 14. Dezember 1999 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Beschluss der Deputation für Bau vom 7. März 2002 ist der diesem Planaufstellungsbeschluss zugrunde liegende Geltungsbereich auf den der ersten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes 2230 zugrunde liegenden Geltungsbereich erweitert worden.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2230 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 vor Beschluss über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2230 behandelt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

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

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

Die Deputation für Bau hat am 7. März 2002 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes 2230 mit Begründung öffentlich auszulegen. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 23. April 2002 bis 23. Mai 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im 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 ersten öffentlichen Auslegung

6.1 Anregungen von privaten Einwendenden

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind von privaten Einwendenden keine Anregungen eingegangen.

6.2 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

6.2.1 Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2230 hat das Ortsamt West eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

„Sitzung des Fachausschusses ‚Bau, Stadtentwicklung und Umweltschutz‘ des Stadtteilbeirates Findorff am 14. Mai 2002

– Bebauungsplan 2230 – Vermarktung der Fläche für einen Supermarkt

Für die Vermarktung der Fläche im Eingangsbereich des Neubaugebietes Weidedamm III stehen aktuell Verhandlungen mit verschiedenen interessierten Investoren an. Vor diesem Hintergrund unterstreicht der Stadtteilbeirat Findorff seine bereits innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan 2230 vertretene Position mit folgendem Beschluss:

1. Die Ansiedlung eines SB-Marktes in einer Größenordnung von 3.500 m² wird als deutlich überdimensioniert und stadtteilstrukturell schädlich abgelehnt. Zur Begründung wird auf die Ergebnisse des UVP-Verfahrens verwiesen.
2. Die Ressorts Bau und Wirtschaft sowie die Gewoba als Entwicklungsträger für das Gebiet Weidedamm III werden aufgefordert, Verhandlungen mit dem Ziel aufzunehmen, für die oben genannte Fläche eine stadtteilkompatible Nutzung zu erreichen. Diese hat
 - > die bestehenden Einzelhandelsstrukturen des Stadtteils,
 - > die tatsächlichen Versorgungsbedürfnisse des engeren Umfeldes,
 - > die verkehrliche Situation im Ein- und Ausfahrtsbereich der Einmündung Hemmstraße/Rudolf-Alexander-Schröder-Straße,

> die schutzbedürftigen Belange des gegenüberliegenden Seniorenwohn- und Pflegeheimes zu berücksichtigen.

3. Für die an der Hemmstraße gelegene Fläche des jetzigen Standortes des SB-Marktes Kafu sowie das angrenzende Grundstück der in einem Insolvenzverfahren befindlichen Baufirma sind Planungsüberlegungen anzustellen, die auf die zwischenzeitlich erfolgte Besiedlung dieser Stadtteil-Randsituation angemessen eingehen. Dabei soll für das Gelände der Baufirma auch die Nutzungsalternative ‚Wohnen‘ geprüft werden.“

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

Zu 1. und 2.

Für die durch einen Investor beantragte Ansiedlung des SB-Marktes ist eine Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit folgendem Ergebnis durchgeführt worden:

- Es ist mit zusätzlichen Verkehrsbelastungen, zumindest im Eingangsbereich des Wohngebietes Weidedamm III, zu rechnen. Eine zusätzliche Belastung der Hauptverkehrs- bzw. Zufahrtsstraßen ist ebenfalls anzunehmen.
- Es werden bezüglich der zentralen Versorgungsqualität, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Grundsätze der Raumordnung, Beeinträchtigungen erwartet. Bei einer in diesem Teil des Stadtviertels Weidedamm vorhandenen Verkaufsfläche von über 2.500 m² und den angefragten weiteren 3.500 m² würde das Stadtteilnebenzentrum Findorff an Kaufkraft und damit auch an Attraktivität verlieren. Der Kern des heutigen Stadtteilzentrums könnte geschwächt werden.
- Unabhängig von dem vorstehend aufgeführten Ergebnis ergibt sich aus der vorgenommenen UVP-Vorprüfung jedoch keine UVP-Pflicht, da hinsichtlich der Umweltgüter Luft, Lärm, Wasser, Boden, Natur und Landschaft keine entscheidungserheblichen Tatbestände vorliegen.

Auch eine im Jahre 2002 neu eingerichtete ressortübergreifende Arbeitsgruppe Einzelhandel, deren Ziel es ist, in der Stadtgemeinde Bremen schon frühzeitig konsensfähige Entscheidungen zu Einzelhandelsvorhaben herbeizuführen, hat sich mit dem Thema Einzelhandel im Bereich der Hemmstraße Nord beschäftigt. Im Ergebnis konnte von dieser einvernehmlich erklärt werden, dass eine Einzelhandelsansiedlung in dem Bereich nördlich der Rudolf-Alexander-Schröder-Straße nicht zugelassen werden sollte.

Aufgrund der vorliegenden Prüfergebnisse wurde eine Änderung der bisher für den westlichen Teil des Planbereiches vorgesehenen Art der baulichen Nutzung erforderlich. Im Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand 11. Mai 2005) sind die betreffenden ehemals als Kerngebiet geplanten Flächen nunmehr als Mischgebiet ausgewiesen worden. Im Einzelnen: Für das Grundstück nördlich der Rudolf-Alexander-Schröder-Straße sind Einzelhandelsbetriebe aufgrund der Grundstücksgröße, die die Herstellung zu großer Einzelhandelsflächen ermöglichen würde, gänzlich ausgeschlossen worden. Für den südlich dieser Straße gelegenen Teil des Mischgebietes sollen Einzelhandelsbetriebe wegen der geringen Grundstücksgröße, die sich nicht schädigend auf das Stadtteilzentrum auswirken werden, weiterhin zulässig sein. Auch wird die Verkehrssituation im Bereich der Hemmstraße durch solche Betriebe nicht beeinträchtigt.

Infolge der vorgenannten Planänderungen wird auch eine Änderung der Begründung zum Bebauungsplan 2230 erforderlich.

Zu 3.

Die vom Ortsamt West/Beirat Findorff angesprochenen Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 2230. Für diese Flächen setzt der bereits seit November 2004 rechtskräftige

Bebauungsplan 2299 eine Mischgebietsnutzung fest. Einer Änderung des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfes 2230 bedarf es in diesem Zusammenhang nicht.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen, wie im Entwurf des Bebauungsplanes 2230 (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) ausgewiesen, zuzustimmen und den Planentwurf im Übrigen unverändert zu belassen.

- 6.2.2 Weitere Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2230 Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Die betreffenden Änderungen sind unter dem Gliederungspunkt 7. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung aufgeführt; auf die entsprechenden Angaben wird verwiesen.
- 6.2.3 Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben nach Klärung bestimmter Fragen bzw. Berücksichtigung ihrer Belange keine Einwendungen mitgeteilt.
7. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Nach der ersten öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplanes 2230 sowie dessen Begründung geändert worden.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Änderungen:

- für den westlichen Teil des Planbereiches wird Mischgebiet (MI, MI*) anstelle von Kerngebiet (MK) festgesetzt,
- für den nördlich der Rudolf-Alexander-Schröder-Straße gelegenen und mit MI* gekennzeichneten Teil des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2),
- im gesamten Mischgebiet (MI, MI*) sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3),
- in dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Teil des Plangebietes sollen die nach § 4 BauNVO aufgelisteten Nutzungen zugelassen werden,
- im Mischgebiet wird die Gebäudehöhe ausschließlich als Mindest- und Höchstmaß ausgewiesen,
- innerhalb der nördlich des Plangebietes ausgewiesenen Stellplatzfläche wurde es erforderlich, eine bestimmte Fläche für die der Versorgung des Wohngebietes mit Wasser und Strom dienenden Leitungen zu sichern,
- ein im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesener Durchgang ist aufgrund von vorliegender Bauplanungen geringfügig nach Westen verschoben worden,
- die bisher unter den textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen zur Begrünung von Hausfassaden sind entfallen,
- die Zahl der zu pflanzenden Bäume wurde reduziert; das Bezugsmaß für die Anpflanzung eines Baumes wurde von 100 m² Grundstücksfläche, die überbaut oder versiegelt wird, auf 150 m² angehoben,
- darüber hinaus ist der Planentwurf redaktionell geändert bzw. ergänzt worden,
- aufgrund der vorgenannten Planänderungen ist die Begründung zum Planentwurf entsprechend geändert und ergänzt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen, wie im Entwurf des Bebauungsplanes 2230 (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) ausgewiesen, sowie den Änderungen der Begründung stattzugeben.

8. Zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 18. November 2005 beschlossen, dass der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes 2230 (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) mit geänderter Begründung (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Entwurf des Bebauungsplanes 2230 (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) und die geänderte Begründung (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) haben vom 14. Dezember 2005 bis 16. Januar 2006 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: 11. Mai 2005) und von der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes beteiligten Träger öffentlicher Belange sind über die zweite öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

9. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

9.1 Anregungen von Bürgern

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen mitgeteilt worden.

9.2 Der Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Bremen e. V., hat mit Schreiben vom 12. Dezember 2005 Folgendes mitgeteilt:

„In dem genannten Bebauungsplan beabsichtigen Sie die Kompensation für Versiegelungen auf die Pflanzung eines Laubbaumes pro 150 m² gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan 2027 zu verringern. Die Reduzierung der Kompensation lehnen wir ab. Es mag zwar städtebaulich schwierig sein, die Kompensation vollständig an Ort und Stelle oder in der nahen Umgebung unterzubringen, dann aber sollte sie wenigstens finanziell abgegolten werden und zugunsten der Aufwertung anderer Flächen in Bremen (Kompensationspool) verwendet werden.

Außerdem bitten wir um Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8: Es sollten standortheimische Laubbäume zum Ausgleich gepflanzt werden. Alle fremdländischen oder standortfremden Baumarten erreichen nur einen geringen oder gar keinen Wert für die heimische Fauna, der der Ausgleich jedoch dienen soll.“

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

Die Kompensationsfestsetzung bezieht sich auf Baugrundstücke, wobei sich die Zahl der zu pflanzenden Bäume gegenüber den Regelungen des für diesen Planbereich bisher geltenden Bebauungsplans 2027 um ein Drittel reduziert. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet führen daher nicht zu einer vollständigen Kompensation der zulässigen Eingriffe. Das verbleibende Defizit wird zugunsten des hier höher zu bewertenden Belanges der für den Standort angemessenen intensiven baulichen Nutzung bereits erschlossener Grundstücke zurückgestellt. Baumpflanzungen im ursprünglich vorgesehenen Umfang, d. h. je 100 m² versiegelter Fläche ein Baum, hätten dagegen die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke soweit eingeschränkt, dass eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten dem Standort angemessene Bebauung nicht möglich gewesen wäre. Der kompakte, urbane Städtebau hat hier Priorität, um die Innenentwicklung zu fördern. Für Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle, d. h. außerhalb des Plangebiets stehen zurzeit in der Nachbarschaft keine geeigneten Flächen zur Verfügung, oder sind für den Ausgleich anderer Eingriffe reduziert. Auch für eine, wie vom NABU vorgeschlagene, finanzielle Abgeltung für den Ausgleich gibt es zurzeit keine Rechtsgrundlage.

Die vorgeschlagene Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 um den Begriff „standortheimisch“ soll nicht aufgenommen werden, da dieser Begriff

- für eine rechtliche Regelung zu unbestimmt ist,
- die bisherige Festsetzung „Laubbaum“ eine ausreichende Bestimmung der Baumart zulässt und
- eine weiterführende Regelung dem Ziel, eine klare und in der Anwendung einfache Rechtsetzung zu schaffen, entgegensteht.

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

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt West 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 2230 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Hemmstraße (einschließlich), Eisenbahnstrecke Bremen–Buchholz, Ricarda-Huch-Straße (zum Teil beiderseits), Bürgerwohlsweg (einschließlich), Rudolf-Alexander-Schröder-Straße und Blumenweg (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2230

Stand: 11.05.2005

| I. Allgemeine Flächenbilanz | | m² | |
|---|------------|----------------------|----------|
| 1. Gesamtfläche des Plangebietes | | 32.922 | |
| 1.1 davon erschlossene Baufläche | | 26.353 | |
| 1.2 davon hergestellte Verkehrsfläche | | 6.569 | |
| | | m² | % |
| 1.3. neu zu erschließende Fläche, davon | | - | |
| a) Baugebietsflächen (Netto) | | - | |
| b) Verkehrsflächen | öffentlich | - | |
| | privat | - | |
| c) Grünflächen | öffentlich | - | |
| | privat | - | |
| d) Ausgleichsflächen | intern | - | |
| | extern | - | |
| e) sonstige Flächen | | - | |
| (z.B. Versorgungsflächen, | | - | |
| Gemeinbedarfsflächen) | | - | |

| II. Baugebiete | | m² | % |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------|------------|
| Baugebietsflächen (Netto), davon | | 26.353 | 100 |
| a) | Wohnbauflächen (WR/WA) | 12.285 | 47 |
| b) | Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK) | 14.068 | 53 |
| c) | Gewerbliche Bauflächen (GE/GI) | - | |
| d) | Sonderbauflächen | - | |

| III. Wohnungsbaupotenziale | | Anzahl | % |
|---|---|---------------|----------|
| 1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in | | - | - |
| a) | Einzelhäusern | - | - |
| b) | Doppelhäusern | - | - |
| c) | Reihenhäusern | - | - |
| d) | Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE) | - | - |

Begründung zum Bebauungsplan 2230 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Hemmstraße (einschließlich), Eisenbahnstrecke Bremen–Buchholz, Ricarda-Huch-Straße (zum Teil beiderseits), Bürgerwohlsweg (einschließlich), Rudolf-Alexander-Schröder-Straße und Blumenweg

(Bearbeitungsstand: 11. Mai 2005)

A) Plangebiet, Entwicklung und Zustand

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Findorff und hier im Ortsteil Weidedamm.

2. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist Teil des Wohngebietes Weidedamm III, in dem seit Mitte der 90er Jahre Ein- und Mehrfamilienhäuser gebaut werden.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt brach. Der mittlere und östliche Teil des Plangebietes ist teilweise mit einem langgestreckten Riegelbau bebaut.

3. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan 2027 vom 19. Juli 1994 u. a. folgendes fest:

- für den westlichen Teil an der Hemmstraße als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet und als Maß der baulichen Nutzung eine viergeschossige Bebauung als Höchstmaß in geschlossener Bauweise,
- für den mittleren und östlichen Teil als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet und als Maß der baulichen Nutzung eine drei- bis viergeschossige Bebauung als Mindest- und Höchstmaß in geschlossener Bauweise,
- für das im Norden des Plangebietes, unmittelbar südlich der Eisenbahnstrecke Bremen–Buchholz gelegene Grundstück Fläche für Versorgungsanlagen (Blockheizkraftwerk).

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den überwiegenden Teil des Planbereiches Wohnbauflächen und für den Bereich an der Hemmstraße gemischte Bauflächen dar.

Das Plangebiet ist Teil des Baugebietes Findorff-Weidedamm III, das seit dem 30. September 1991 als städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt ist.

B) Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Für die Flächen im westlichen Teil des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen des bisher hier geltenden Bebauungsplanes 2027 Mischgebiet ausgewiesen. Hier soll eine große Bandbreite von Nutzungen zulässig sein, um die besondere Lage dieses Bereiches – am Eingang des Wohngebietes Weidedamm III – zu betonen.

Zukünftig sollen aber auf den Mischgebietsflächen nördlich der Rudolf-Alexander-Schröder-Straße Einzelhandelsbetriebe nicht mehr zulässig sein. Aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2027 waren in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe mit Betriebsgrößen bis zu 1.200 m² Bruttogeschossfläche genehmigungsfähig.

Ein Ausschluss dieser Einrichtungen ist aufgrund folgender Sachverhalte notwendig geworden:

- Zum einen kann der Eingangsbereich des Wohngebietes Weidedamm III nicht die bei einer Einzelhandelsnutzung zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen aufnehmen,
- zum anderen ist eine weitere Flächenbereitstellung für den Einzelhandel in diesem Bereich des Ortsteils nicht wünschenswert bzw. nicht erforderlich. Es kann festgestellt werden, dass in dem Stadtquartier im nördlichen Bereich der Hemmstraße ein ausreichendes Flächenangebot für Einzelhandels-

betriebe bereits vorhanden ist. So befinden sich direkt gegenüber dem Plangebiet ein Verbrauchermarkt mit ca. 2.100 m² sowie ein Discounter mit 930 m² Verkaufsfläche. Zwischen den Wohngebieten Weidedamm II und III bietet an der Hemmstraße ein weiterer Discounter mit einer Verkaufsfläche von 550 m² seine Waren an. Diese drei Betriebe dienen der Nahversorgung für die Bevölkerung der umliegenden Wohnquartiere. Eine weitere Konzentration bzw. Zunahme der Einzelhandelsfläche im nördlichen Bereich des Stadtteils könnte das vorhandene Stadtteilzentrum Findorff schwächen, das zwischen dem „Jan-Reiners-Center“ und dem Kreuzungsbereich Hemmstraße/Admiralstraße liegt.

Ein weiteres Anwachsen der Einzelhandelsflächen im nördlichen Teil des Ortsteiles Weidedamm könnte zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf Verkehr, Umwelt, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Versorgung in den anderen Ortsteilen führen. Eine Begrenzung der Flächenausweisung für den Einzelhandel ist daher erforderlich.

Der nördlich der Rudolf-Alexander-Schröder-Straße gelegene Teilbereich des Mischgebietes wird im Norden um die ehemals für die Einrichtung eines Blockheizwerkes vorgesehenen Flächen ergänzt. Das Blockheizwerk wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt, da für die Wohnungen im Weidedamm III zwischenzeitlich eine Fernwärmeversorgung mit der Abwärme der Müllverbrennungsanlage realisiert werden konnte.

Im östlichen Teil des Planbereiches sind innerhalb der im allgemeinen Wohngebiet bereits hergestellten bzw. geplanten Wohnbebauung an zwei Stellen für jedermann passierbare Wege in Form von Durchgängen erforderlich, um hierüber eine angemessene Erschließung der südlich an den Planbereich angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen. Daher sollen diese Durchgangsflächen mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen festgesetzt werden.

Zur Realisierung der neuen Planinhalte ist die Schaffung der entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen durch einen Bebauungsplan erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Für den westlichen Teil des Planbereiches wird Mischgebiet (MI, MI*) festgesetzt. In diesem Mischgebiet soll der Katalog der möglichen Nutzungen eingeschränkt werden.

Für den nördlich der Rudolf-Alexander-Schröder-Straße gelegenen und mit MI* gekennzeichneten Teil des Mischgebietes sollen keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Der Ausschluss dieser Nutzung dient dem Ziel, die Lebensfähigkeit des bestehenden Findorffer Einzelhandelszentrums und damit die wohnortnahe bzw. stadtteilnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten.

In dem südlichen, mit MI gekennzeichneten Teil des Mischgebietes sind dagegen Einzelhandelsbetriebe weiterhin erwünscht. Sie können zur Belegung des Eingangsbereiches beitragen. Da dieser Teil des Plangebietes ohnehin eine relativ geringe Flächengröße aufweist, ist hier die Ansiedlung weiterer größerer Einzelhandelsbetriebe nicht möglich.

Im gesamten Mischgebiet (MI, MI*) sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen worden. Mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten würden erhebliche Lärmbelastungen einhergehen, und zwar durch die Veranstaltung selbst, aber auch infolge des durch den Betrieb der Vergnügungsstätte ausgelösten Zu- und Abgangsverkehrs.

Es ist davon auszugehen, dass der einer Vergnügungsstätte innewohnende Störungsgrad die Lebensqualität im Stadtquartier belasten könnte. Das Plangebiet weist Standortqualitäten auf, die geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen. Vergnügungsstätten könnten hier städtebauliche Spannungen entstehen lassen, die diesem Ziel entgegenstehen.

Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im Stadtteil Findorff dagegen zulässig. So eignen sich z. B. Grundstücke im Stadtquartier an der Admiralstraße, im südlichen Bereich von Findorff, als Vergnügungsstättenstandorte.

Für den östlichen Teil des Planbereiches setzt der Bebauungsplan 2230 als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

2. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

Für das Mischgebiet (MI, MI*) an der Hemmstraße wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß überschreitet die gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiete festgelegte Obergrenze von 0,6. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können diese Werte jedoch überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Im vorliegenden Fall rechtfertigen folgende Gründe diese Überschreitung:

Das Mischgebiet liegt an einer exponierten Stelle, am Eingang des Wohngebietes Weidedamm III. Dieser Eingangsraum soll durch eine höhere bauliche Dichte betont werden.

Die Nähe zu den öffentlichen Grünanlagen, vor allem die Nähe zum Bremer Bürgerpark sowie die direkt benachbarten Kleingärten bewirken eine hohe Lebensqualität für die Bewohner. Erholungsflächen werden in unmittelbarer Nachbarschaft angeboten. Aufgrund der Nähe dieser Grünflächen sind umweltbedingte Auswirkungen durch den geplanten hohen Versiegelungsgrad nicht zu erwarten.

Es ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die hohe bauliche Nutzung nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Hierbei ist die Lage im Stadtgebiet ausschlaggebend.

Für das Plangebiet besteht eine leistungsfähige Erschließung. Das Mischgebiet liegt direkt an der Hauptverkehrsstraße, der Hemmstraße. Da sich das Plangebiet am Eingang des Wohngebietes Weidedamm III befindet, ist bezüglich des motorisierten Verkehrs nicht von zusätzlichen Belastungen auszugehen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der baulichen Nutzung nicht entgegen.

Für den nördlichen Teil des Mischgebietes wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und für den südlichen Teil von 2,2 festgesetzt. Damit wird für den südlichen Teil des Mischgebietes die Obergrenze des Nutzungsmaßes, die bei einem Mischgebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GFZ von 1,2 liegt, erheblich überschritten.

Die Voraussetzungen, die diese Überschreitung der Obergrenze der GFZ rechtfertigen, sind die gleichen wie die vorstehend zur Überschreitung der GRZ aufgeführten.

Die Festsetzung einer GFZ ist in diesem Bereich erforderlich, um eine zu starke Verdichtung, die zu städtebaulichen Missständen führen könnte, zu verhindern. Da bereits eine sehr hohe GRZ festgesetzt wird, kann bei voller Ausnutzung der GRZ und der festgesetzten Gebäudehöhen ohne GFZ-Begrenzung eine zu hohe bauliche Dichte entstehen, die hier städtebaulich nicht gewünscht ist.

Im Eingangsbereich des Mischgebietes, beiderseits der Rudolf-Alexander-Schröder-Straße, werden die Höhen der baulichen Anlagen als Mindestmaß (9 m) und als Höchstmaß (15 m) festgesetzt. Die Gebäudehöhen sollen eine ausreichende räumliche Fassung und Betonung des Eingangsbereichs bewirken. Sie entsprechen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der benachbarten, bereits vorhandenen Bebauung an der Hemmstraße. In dem übrigen Bereich des Mischgebietes wird nur eine Begrenzung der Gebäudehöhe, und zwar auf höchstens 15 m vorgenommen. Die Festsetzung der Gebäudehöhen ermöglicht eine Bauhöhenregelung, die unabhängig von der Höhe der Geschosse gelten kann.

Im allgemeinen Wohngebiet werden mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Weiterhin wird im allgemeinen Wohngebiet, entsprechend dem bisher hier geltenden Recht, eine mindestens dreigeschossige und höchstens viergeschossige geschlossene Bebauung vorgeschrieben. Mit dieser Festsetzung wird eine maßstäbliche Bebauung bei relativ hoher Verdichtung angestrebt, die sich in die Umgebung einfügt.

Die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung der geschlossenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet soll eine kompakte Bebauung ermöglichen und dient gleichzeitig dem Lärmschutz.

Im Bebauungsplan wird zum überwiegenden Teil darauf verzichtet, die Stellung der Baukörper näher zu bestimmen. Dies gilt jedoch nicht für die Grundstücksteile im Eingangsbereich des Mischgebietes und am Nordrand des Wohngebietes. Hier werden Baulinien festgesetzt, um damit in diesen Bereichen eine räumliche Fassung zu erhalten. Die Gebäudeteile in diesem Bereich können aber ausnahmsweise um bis zu 5 m hinter diese Baulinie zurücktreten.

3. Sonstige Festsetzungen

Innerhalb der im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind an zwei Stellen für jedermann passierbare Wege in Form von Durchgängen festgesetzt, um hierüber eine angemessene Erschließung bzw. fußläufige Erreichbarkeit der südlich an den Planbereich angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen. Die Wegeflächen dieser Durchgänge werden mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen belastet. Ohne diese Durchgänge würde der lang gestreckte Riegelbau des allgemeinen Wohngebietes zu einer Barriere für die Bewohner des südlich angrenzenden Einfamilienhausgebietes werden. Die Bewohner hätten dann lange Wege von zum Teil über 300 m zur Ricarda-Huch-Straße und zu ihren hier angeordneten Garagen und Stellplätzen zurückzulegen.

4. Verkehrsflächen

Teile der bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen, welche das Plangebiet unmittelbar berühren, wurden aus Gründen der besseren Verständlichkeit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen und entsprechend ausgewiesen.

Die privaten Stellplatzflächen sind auf den einzelnen Grundstücken bzw. auf den nördlich des Plangebietes bereits mit dem Bebauungsplan 2027 festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschaftsgaragen nachzuweisen.

Im Bereich der Rudolf-Alexander-Schröder-Straße wird auf der nördlichen Seite ein Einfahrtsbereich für die angrenzenden Grundstücke festgesetzt, um eine störungsfreie Erschließung der Grundstücke und des fließenden Verkehrs auf der Fahrbahn gewährleisten zu können.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da einerseits der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Eingriff bereits nach dem bisher hier geltenden Bebauungsplan 2027 zulässig war, dieser andererseits aber bereits Regelungen über die Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet beinhaltete, bemisst sich der erforderliche Ausgleich nach den entsprechenden Festsetzungen des bisher hier geltenden Bebauungsplans.

Dem Bebauungsplan 2027 lag ein umfangreiches Kompensationskonzept zugrunde. Aufgrund der Festsetzungen jenes Planes wurden bereits umfangreiche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in der zentralen Grünzone des Wohngebiets Weidedamm III hergerichtet.

Ein Teil der Kompensationsfestsetzungen des Bebauungsplanes 2027 bezieht sich auf private Flächen. Diese Festsetzungen werden in den hier vorliegenden neuen Bebauungsplan 2230 in einem leicht reduzierten Umfang übernommen: So soll je angefangener 150 m² Grundstücksfläche, die überbaut oder versiegelt wird, ein Laubbaum gepflanzt werden. Nach dem bisher

geltenden Bebauungsplan 2027 war dagegen vorgesehen, je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche einen Baum zu pflanzen.

Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wurde somit gegenüber den Regelungen des Bebauungsplans 2027 reduziert. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet führen daher nicht zu einer vollständigen Kompensation der zulässigen Eingriffe. Das verbleibende Defizit wird zugunsten des hier höher zu bewertenden Belanges der für den Standort angemessenen intensiven baulichen Nutzung bereits erschlossener Grundstücke zurückgestellt. Einer vergleichsweise intensiven Bebauung kommt in diesem Bereich eine große Bedeutung zu, die sich einerseits durch die attraktive Lage (am Bürgerpark und in der Nähe des Stadtzentrums) sowie andererseits durch die benachbarte bereits hergestellte Wohnungsbauumgebung begründet. Baumpflanzungen im ursprünglich vorgesehenen Umfang hätten dagegen die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke soweit eingeschränkt, dass eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten dem Standort angemessene Bebauung nicht möglich gewesen wäre. Günstige Voraussetzung für die geplante Bebauung an dieser Stelle ist darüber hinaus die gute Anbindung an ein bereits hergestelltes Erschließungsnetz. Der kompakte, urbane Städtebau hat hier Priorität, um die Innenentwicklung zu fördern.

Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle, d. h. außerhalb des Plangebiets, sind ebenfalls nicht realisierbar. So gibt es in der Nachbarschaft zum Plangebiet keine Flächen mehr, auf denen weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden könnten.

Im Eingangsbereich des geplanten Mischgebietes, nördlich der Rudolf-Alexander-Schröder-Straße, befinden sich wertvolle Baumbestände. Dieser Bereich darf nicht überbaut werden. Die dort vorhandenen Bäume werden über Erhaltungsgebote geschützt. Nach Abgang der Gehölze sind diese zu ersetzen. Darüber hinausgehende Bindungen für Bepflanzungen lassen sich mit den obengenannten städtebaulichen Zielen nicht vereinbaren.

6. Umweltbezogene Festsetzungen

Niederschlagswasser

Im Plangebiet, wie auch im gesamten Wohngebiet Weidedamm III gibt es keinen Kanal für das Niederschlagswasser. Daher ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen über Rückhalteversickerungsmulden abzuleiten.

Lärm

Der Planbereich ist Lärmbelastungen ausgesetzt. Wesentliche Lärmquellen sind der Bahnverkehr der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg, die nördlich des Planbereiches verläuft, und der Kraftfahrzeugverkehr der Hemmstraße am Westrand des Plangebietes. Durch die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte geschlossene Bauweise als Lärmriegel soll die südliche an den Planbereich angrenzende Einfamilienhausbebauung vor dem Eisenbahnverkehr ausgehenden Lärmemissionen geschützt werden.

Für den Riegelbau des allgemeinen Wohngebiets wie auch für die Gebäude des Mischgebietes selbst schreibt der Bebauungsplan bauliche Maßnahmen zur Gewährleistung ausreichenden Schallschutzes in überwiegend Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen vor. Hierfür kommt in erster Linie die Grundrissgestaltung in Betracht, da auf der lärmabgewandten Südseite des Riegelbaus die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden.

D) Umweltprüfung

1. Ergebnis der Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2230 ist vor In-Kraft-Treten des Europa-rechtsanpassungsgesetzes (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB 2004 nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) fest. Er ermöglicht die Genehmigung der in diesen Gebieten zulässigen Vorhaben. Von keinem dieser Vorhaben sind jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)¹⁾ ist somit hier nicht erforderlich.

Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Umweltbereiche betrachtet und wie folgt bewertet:

1.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die mit dem aufgestellten Bebauungsplan 2230 ermöglichten Vorhaben waren bereits gemäß den Festsetzungen des bisher hier rechtsverbindlichen Bebauungsplans 2027 zulässig, der auch Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich beinhaltete. Hinsichtlich der weiterhin vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird auf weiter oben gemachten Ausführungen im Abschnitt C) 5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verwiesen.

1.2 Grundwasser

Das Grundwasser ist an der Unterfläche der holozänen Weichschichten gespannt. Die freie Grundwasseroberfläche variiert jahreszeitlich zwischen 0,3 m und 0,7 m NN, bei einem maximalen Stand von 1,0 m NN. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

1.3 Lärm

Der Planbereich ist Lärmbelastungen ausgesetzt. Wesentliche Lärmquellen sind der Bahnverkehr der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg, die nördlich des Planbereiches verläuft, und der Kraftfahrzeugverkehr der Hemmstraße am Westrand des Plangebietes. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Festsetzungen sind bereits in dieser Begründung unter C) 6. Umweltbezogene Festsetzungen – Lärm - dargelegt worden.

1.4 Untergrund/Boden

Die natürliche Geländeoberfläche variiert zwischen 0,8 m NN und 1,0 m NN. Als jüngste geologische Einheit liegen 2 bis 3 m mächtige holozäne Weichschichten (überwiegend Niedermoortorfe mit Auenlehmschichten) vor, die stark frost- und setzungsempfindlich sind. Darunter folgen 5 m bis 10 m mächtige z. T. kiesige Wesersande, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Als Grundwassersohle fungieren 10 m mächtige, bindige Lauenburger Schichten (Elster-Kaltzeit), die durch Eisauflast stark vorbelastet sind.

1.5 Luft/Klima

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand, umgeben von großflächigen Grünanlagen wie Bürgerpark und Kleingärten. Die luftklimatischen Bedingungen können daher als gut bezeichnet werden.

1.6 Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich der Belange der Denkmalpflege und Archäologie sind durch die Planung nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

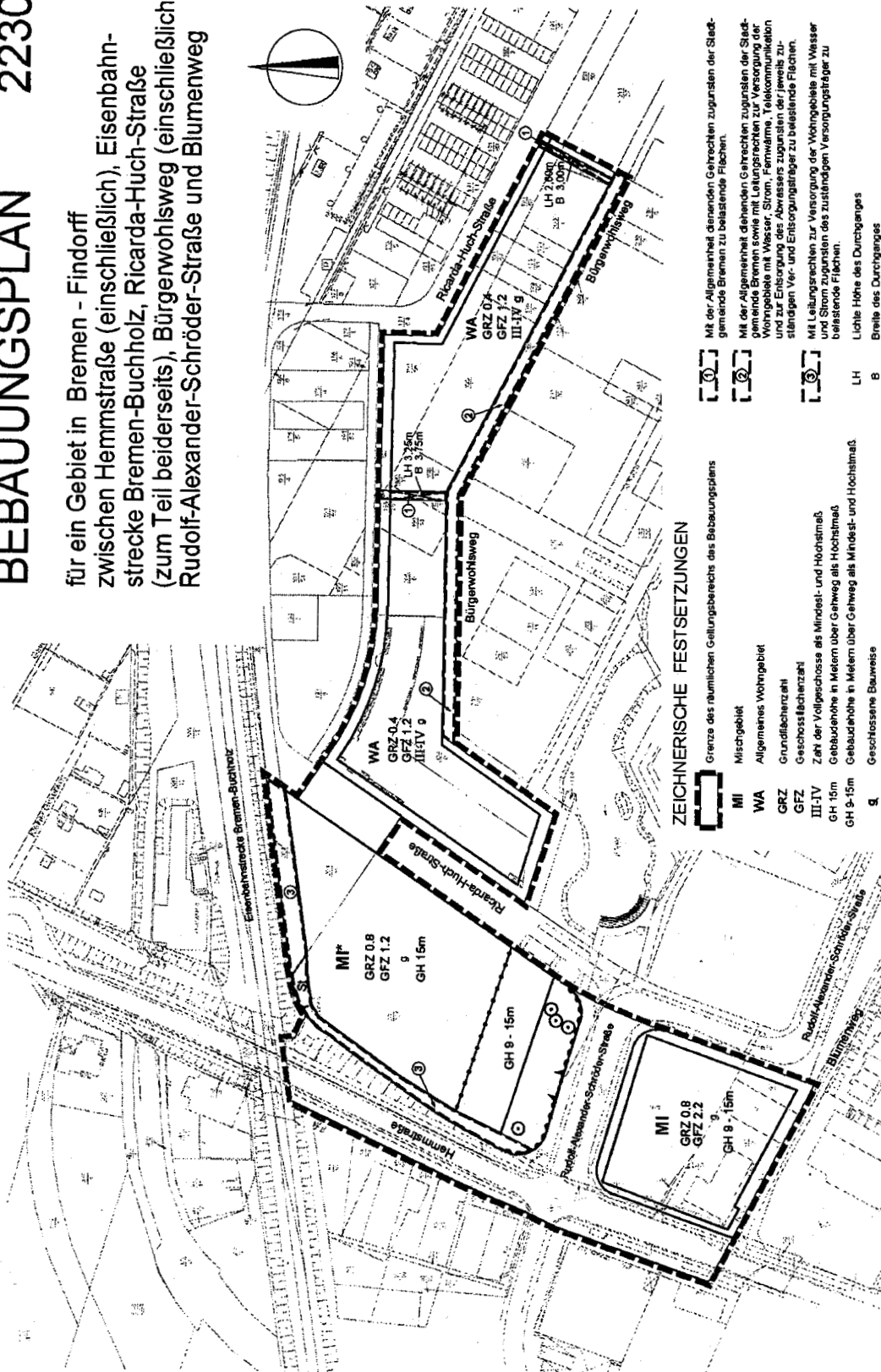
Die Finanzierung der Vorhaben im Planbereich erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Findorff-Weidedamm III. Eine überschlägig ermittelte Kostenschätzung für die Erschließung des gesamten Wohngebiets Weidedamm III wurde bereits in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2027 vorgestellt. Die in dem Bebauungsplan 2230 neu aufgenommenen Festsetzungen verursachen keine zusätzlichen finanziellen Auswirkungen für die Stadtgemeinde Bremen.

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach dem Stand der Planung und Durchführung regelmäßig fortgeschrieben.

1) Zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001.

BEBAUUNGSPLAN 2230

für ein Gebiet in Bremen - Findorff
 zwischen Hemmstraße (einschließlich), Eisenbahn-
 strecke Bremen-Buchholz, Ricarda-Huch-Straße
 (zum Teil beiderseits), Bürgerwohlsweg (einschließlich),
 Rudolf-Alexander-Schröder-Straße und Blumenweg



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse des Mindest- und Höchstmaß
- Gebäudehöhe in Metern über Gehweg als Höchstmaß
- Gebäudehöhe in Metern über Gehweg als Mindest- und Höchstmaß
- Geschlossene Bauweise
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Baume zu pflanzen und nach Abgang zu ersetzen
- Baume zu entfernen und nach Abgang zu ersetzen
- Stelplätze
- Mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadt-gemeinde Bremen zu belastende Flächen.
- Mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadt-gemeinde Bremen sowie mit Leitungsrechten zur Versorgung der Wohngebiete mit Wasser, Strom, Fernwärme, Telekommunikation und zur Entsorgung des Abwassers zugunsten der jeweils zu-ständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.
- Mit Leitungsrechten zur Versorgung der Wohngebiete mit Wasser und Strom zugunsten des zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen.
- Lichte Höhe des Durchganges
- Breite des Durchganges
- Durchgang
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zur Gebäudehöhe

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 Planansetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

