

## **Mitteilung des Senats vom 31. Oktober 2006**

### **Vorhaben- und Erschließungsplan 62 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Gebiet in Bremen-Neustadt auf dem Teerhof zwischen Weser und Kleiner Weser, Herrlichkeit und gegenüber dem Gästehaus der Universität**

**(Bearbeitungsstand: 15. August 2006)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 62 (Bearbeitungsstand: 15. August 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 13. September 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 62 zu beschließen.**

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

#### **Vorhaben- und Erschließungsplan 62 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Gebiet in Bremen-Neustadt auf dem Teerhof zwischen Weser und Kleiner Weser, Herrlichkeit und gegenüber dem Gästehaus der Universität**

**(Bearbeitungsstand: 15. August 2006)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 62 (Bearbeitungsstand: 15. August 2006) und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 62 (Bearbeitungsstand: 15. August 2006) mit Anlagen vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Vorhaben- und Erschließungsplan 62“ ist beigefügt.

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

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Juni 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist am 23. Juni 2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 62 wurde vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 2. Mai 2006 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 62 ist am 4. Mai 2006 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 festgelegt.

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 Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan 62 durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Juni 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 62 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 7. Juli 2006 bis 7. August 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung 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

- 5.1.1 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat mit Schreiben vom 13. Juni 2006 Folgendes mitgeteilt:

„Der Fachausschuss ‚Bau, Umwelt und Verkehr‘ des Beirates Neustadt hat in seiner Sitzung am 11. Mai 2006 die nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Beschluss:

„Der Beirat Neustadt stimmt den vorgestellten Bauvorhaben zur Bebauung der Rest-Teerhoffläche positiv zu.

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr/Amt für Straßen und Verkehr wird aufgefordert, das vorliegende Verkehrskonzept zur Bebauung des Wasserwerksgeländes/Nutzung des Wasserturms in den Teilen für die Kreuzungsbereiche Werderstraße/Herrlichkeit/Wilhelm-Kaisen-Brücke im Hinblick auf die durch die Neubauvorhaben auf dem Teerhof zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen zu überarbeiten und ein verändertes Verkehrskonzept dem Beirat in Kürze zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Beirat nimmt zur Kenntnis, dass die bisherigen Beschlüsse des Gremiums zum Kulturdrittel nicht umgesetzt wurden, möchte aber auf den Teil, eine Brücke (Brautbrücke) an dieser Stelle zu erstellen, nicht verzichten. Diese zusätzliche Verkehrsanbindung für Fußgänger und Radfahrer hält der Beirat für notwendig.

Der Beirat geht davon aus, dass der/die Bauherr/-in) sich an den zu erwartenden Baukosten angemessen beteiligen wird.

Begründung:

Diese zusätzliche Verkehrsanbindung würde bereits den heutigen sehr starken Verkehr an der Kreuzung Osterstraße/Friedrich-Ebert-Straße entlasten und könnte die zusätzlichen Verkehrsströme durch die Neubau-

vorhaben aufnehmen. Die derzeitige Situation lässt aus der Sicht des Beirates keine weiteren Mengen mehr zu und würde die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer noch mehr als heute einschränken (Einstimmigkeit bei einer Stimmenthaltung).“

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

Die positive Resonanz auf das Bauvorhaben wird zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die durch die Neubauvorhaben auf dem Teerhof zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen wurde die Leistungsfähigkeit der Knoten Wilhelm-Kaisen-Brücke/Franziuseck und Wilhelm-Kaisen-Brücke/Herrlichkeit in einer verkehrstechnischen Untersuchung analytisch bewertet. Die beiden untersuchten Einmündungen werden auch mit den zusätzlichen Verkehren aus den Vorhaben des VEP 62 als ausreichend leistungsfähig betrachtet. Darüber hinausgehende Untersuchungen wie die angesprochene Vertiefung des Verkehrskonzeptes zur Bebauung des Wasserwerksgeländes/Nutzung des Wasserturms sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 62. Eine Beteiligung der Vorhabenträgerin an den Baukosten für die Brautbrücke ist ebenfalls nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 62 und des Durchführungsvertrages.

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

#### 5.1.2 Das Wasser- und Schifffahrtsamt Bremen hat Folgendes mitgeteilt:

„Ich nehme Bezug auf den Behördentermin am 4. Mai 2006 und auf das am 12. Mai 2006 zugesandte Ergebnisprotokoll.

Die an dem Termin vorgetragenen und im Protokoll aufgeführten Hinweise halte ich aufrecht.

Weitere Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht berührt.“

Auszug aus dem vorgenannten Protokoll zum Behördentermin vom 4. Mai 2006:

— Es wird festgestellt, dass von den Nutzungen der Aufbauten des Bürogebäudes (Bar, Restaurant) eine Blendwirkung für den Schiffverkehr ausgehen könnte. Jedoch sind die Vorbelastungen in der innerstädtischen Lage bereits so hoch, dass dieser Aspekt nicht von Relevanz ist.

— Die Standsicherheit der Spundwände ist dauerhaft sicherzustellen.

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

Die Standsicherheit der Hochwasserspundwände wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Dies wird durch Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

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

#### 5.1.3 Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes sowie der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6 dieses Berichtes wird verwiesen.

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. Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes sowie der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planänderungen

Der Planentwurf ist nach der Auslegung insbesondere wie folgt geändert und ergänzt worden:

- Der Geltungsbereich wurde im Bereich der Straße Herrlichkeit geringfügig angepasst, so dass nur noch Grundstücksflächen, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin oder der Stadtgemeinde befinden, überplant werden.
- Das Baufeld des Bürogebäudes im MK wurde im Zuge der Konkretisierung der Gebäudeplanungen geringfügig um ca. 1 m nach Norden verschoben. Die Baulinien an der südlichen Schmalseite des Bürogebäudes wurden geringfügig angepasst.
- An der Straße „Herrlichkeit“ wurde die Abgrenzung der Garagenanlage unter der Erdgleiche geringfügig angepasst.
- Die Regelungen zur Mindesthöhe der Unterkante der Überbauungen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der kleinen Weser wurden präzisiert und im Bereich des Wohngebäudes im MK\* auf 2,60 m reduziert.
- Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde nach den Worten „bei freier Belüftung“ um den Klammerzusatz „gekipptes Fenster“ ergänzt.
- Im Zusammenhang mit dem Anpflanzgebot von großkronigen Laubbäumen wurden in der textlichen Festsetzung Nr. 7 die Worte „auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ durch „im Geltungsbereich“ ersetzt.
- Durch Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wurde die Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen auch auf das erste Obergeschoss ausgedehnt. Ebenfalls wurde ergänzt, dass ein Überschreiten der Baulinien an den Gebäudeeingängen durch gläserne Vordächer um maximal 1,20 m zulässig ist.
- Die textliche Festsetzung Nr. 10 wurde um den Verweis auf die BremLBO ergänzt.
- Um den Vorhabensbezug abschließend darzustellen, wurde die neue textliche Festsetzung Nr. 11 aufgenommen.
- Die luftverkehrsrechtlichen Belange wurden in den Plan nachrichtlich übernommen.
- Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird klargestellt.
- Im Bereich der Kleinen Weser wurde die umgrenzte Fläche für Nebenanlagen (Garagenanlage unter der Erdgleiche) geringfügig Richtung Westen und Süden vergrößert. Dementsprechend wurden die Abgrenzung des Kerngebietes und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angepasst.

Die vorgenannten Planänderungen und -ergänzungen sind in dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 62 (Bearbeitungsstand: 15. August 2006) ausgewiesen.

6.2 Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen und -ergänzungen ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Weiterhin wurde die Begründung teilweise redaktionell überarbeitet, u. a. um Aussagen zur Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr.

Des Weiteren sind die Anlagen zur Begründung entsprechend der oben genannten Planänderungen und -ergänzungen aktualisiert worden.

Die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen sind in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 62 (Bearbeitungsstand: 15. August 2006) enthalten.

- 6.3 Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen und -ergänzungen, wie im Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan 62 (Bearbeitungsstand: 15. August 2006) ausgewiesen, sowie den vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung (Bearbeitungsstand: 15. August 2006) zuzustimmen.
7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
- Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 62 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Unter dieser Voraussetzung 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.
- Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange. Die Vorhabensträgerin hat den Planänderungen zugestimmt.
- Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planänderung nicht betroffen ist.
8. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 62
- 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**

Der Beirat Neustadt hat dem vorgestellten Bauvorhaben zur Bebauung der Rest-Teerhofffläche zugestimmt und verschiedene Aspekte hinsichtlich der Verkehrsanbindung benannt. Die Stellungnahme des Beirates Neustadt wird unter dem o. a. Gliederungspunkt 5.1.1 behandelt. Hierauf wird verwiesen.

Dem Ortsamt Neustadt 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 62 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Gebiet in Bremen Neustadt auf dem Teerhof zwischen Weser und Kleiner Weser, Herrlichkeit und gegenüber dem Gästehaus der Universität (Bearbeitungsstand: 15. August 2006) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)



**Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 62 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Gebiet in Bremen-Neustadt auf dem Teerhof zwischen Weser und Kleiner Weser, Herrlichkeit und gegenüber dem Gästehaus der Universität**

**(Bearbeitungsstand: 15. August 2006)**

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Alte Neustadt. Es umfasst die noch unbebauten Flächen des Teerhofes zwischen Weser und Kleiner Weser, Herrlichkeit und dem Gästehaus der Universität.

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

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet wurde seit dem Mittelalter insbesondere als Werftanlage und Lagerplatz genutzt. Ab dem 18. Jahrhundert sind Gebäude der Handels- und der Lagernutzung bestimmend. Seit der Zerstörung des Teerhofes im Zweiten Weltkrieg ist das Plangebiet unbebaut und wird vorrangig als Parkplatz genutzt. 1978/1979 wurden aus Hochwasserschutzgründen Spundwände entlang der Weser und Kleinen Weser eingebaut.

Die vorhandene Brachfläche wird im südlichen Bereich derzeit als Parkplatz sowie als Zuwegung zu der bestehenden Tiefgarage der Wohnbebauung genutzt. Es bestehen Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Weser und der Kleinen Weser. Ein Teil der Straße „Herrlichkeit“ ist in den Geltungsbereich miteinbezogen. Vereinzelt Baumpflanzungen sind an der Promenade an der Weserseite vorzufinden. Das nördliche Plangebiet, südlich des Gästehauses der Universität, ist durch die Tiefgarageneinfahrt geprägt. Seitlich befinden sich Verkehrsflächen, die zur bestehenden Teerhofbebauung führen.

Die Größe des Plangebiets umfasst 0,662 ha. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet Teilflächen des Flurstücks 784/22, Flur 3, Gemarkung Neustadt einschließlich einer Teilfläche der Straße Herrlichkeit sowie geringfügige weitere Flächen im Uferbereich Weser und Kleine Weser, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wurden. Mit Bildung neuer Flurstücke werden künftig die Flächen der Flurstücke 784/35 (teilweise), 784/36 (teilweise), 784/37, 784/38, 1100/1 und 1100/2, Flur 3, Gemarkung Neustadt, Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Nördlich des Plangebietes befinden sich das Gästehaus der Universität sowie Wohngebäude, die durch Läden, Praxen und Büros und eine Tiefgarage ergänzt werden. Südlich sind Bürogebäude vorhanden. Über die Straße „Herrlichkeit“ erfolgt die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 1435, rechtsverbindlich seit dem 17. September 1987, setzt im Plangebiet Verkehrsfläche sowie Kerngebiet (MK) fest.

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

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Bebauung der Teerhoflücke. Durch die beabsichtigte bauliche Arrondierung des Plangebietes wird der städtebauliche Zusammenhang Teerhofinsel endgültig und dauerhaft hergestellt und eine innerstädtische Brachfläche mit einer angemessenen Wohn- und Büronutzung bebaut.

Das Vorhaben besteht aus zwei Gebäuden, die über eine Tiefgarage miteinander verbunden sind. Das nördlich gelegene Wohngebäude erhält fünf Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses (Gebäudehöhe 25,50 m NN) und ermöglicht bei einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von ca. 3.431 m<sup>2</sup>

die Umsetzung von bis zu 24 Wohneinheiten. Die notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage des Bürogebäudes vorgesehen, das mit dem Untergeschoss der Wohnbebauung verbunden ist. Das Untergeschoss integriert die bestehende Tiefgaragenzufahrt der vorhandenen Wohnbebauung. Zu dem Gästehaus der Universität wird ein Abstand von 10 m gewahrt.

Der südlich gelegene überwiegend sechsgeschossige Baukörper ist das Ergebnis eines hochbaulichen Wettbewerbes. Das Gebäude wird als Bürohaus mit ergänzender Gastronomie (Restaurant/Bar) konzipiert. Die oberirdische Bruttogeschossfläche beträgt ca. 10.974 m<sup>2</sup> bei einer Höhe des Hauptbaukörpers bis 31,20 m NN und der Aufbauten bis 38,50 m NN.

Der Eingang erfolgt an der Nordseite über ein Plateau. Das Gebäude rückt nordöstlich von der Weser ab und ermöglicht die Anlage einer privaten Mischverkehrsfläche, die in einer Platzfläche zwischen Gästehaus Universität und geplanter Bebauung mündet und eine direkte Zufahrt zur Tiefgarage der vorhandenen Teerhofbebauung gewährleistet.

Ein- und Ausfahrten für Pkw erfolgen über die Straße Herrlichkeit in eine zweigeschossige Tiefgarage. Die zwei Tiefgaragen-Ebenen umfassen 153 Stellplätze. Hiervon stehen 24 Stellplätze den Nutzern des Wohngebäudes und die restlichen Stellplätze der Büronutzung und der gastronomischen Nutzung zur Verfügung. Der Standort hat durch die gute Anbindung an den ÖPNV und die Lage im Stadtzentrum eine sehr gute Erreichbarkeit auch für Besucher und Nutzer ohne Pkw. Das Planungsgebiet wird durch die Haltestelle Bremen „Wilhelm-Kaisen-Brücke“ erschlossen, die durch die Linien 4, 5, 6, 8 und 24 sowie die Nachtlinien N3, N4 und N9 bedient wird.

Die zweigeschossige Tiefgarage unterbaut das Plangebiet fast vollständig. Zur Sicherung der vorhandenen Verankerungen und der Hochwasserspundwände sind im Durchführungsvertrag Regelungen getroffen. Zwischen den geplanten Neubauten ist auch nach Realisierung der Tiefgarage die Errichtung eines Widerlagers für eine geplante Fußgängerbrücke über die Kleine Weser möglich.

Überschlägig ist von rund 450 An- und Abfahrten je Werktag zur neuen Tiefgarage auszugehen. In der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben „Teerhof“ (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Bremen, Juli 2006) wurde die Leistungsfähigkeit der Knoten Wilhelm-Kaisen-Brücke/Franziuseck und Wilhelm-Kaisen-Brücke/Herrlichkeit analytisch bewertet. Die beiden untersuchten Einmündungen werden auch mit den zusätzlichen Verkehren aus den Vorhaben dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als ausreichend leistungsfähig betrachtet.

Die Rampen der Promenade Kleine Weser, die als Fußweg und als Unterhaltungsweg für die Hochwasserspundwand genutzt werden, werden durch die beiden Gebäude in Teilbereichen überbaut. Die verbleibenden Durchfahrts- bzw. Durchgangshöhen von mindestens 3,50 m (Bürogebäude) bzw. 2,60 m (Wohngebäude) sind ausreichend.

Durch das Plangebiet verlaufen zahlreiche Leitungen (Abwasser, Wasser, Gas, Strom, Kabel, Datenleitungen). In Abstimmung mit den Versorgungsträgern müssen die Leitungen teilweise in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Durch bauliche Maßnahmen und Regelungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der Leitungen durch das Vorhaben ausgeschlossen wird.

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 Kerngebiet MK festgesetzt. Um die Planungsziele umzusetzen, wird das Kerngebiet gegliedert. Im nördlichen Teilbereich sind in dem mit MK\* bezeichneten Teil des Kerngebietes Wohnungen allgemein zulässig. Ab dem ersten Obergeschoss sind dort nur



Wohnungen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Die sonst allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes sind ab dem ersten Obergeschoss zugunsten der Wohnnutzung in dem mit MK\* bezeichneten Teil des Kerngebietes ausgeschlossen. Es wird der besondere städtebauliche Grund berücksichtigt, auf dem Teerhof eine ausgewogene Mischung der Nutzungen zu erhalten und eine verträgliche Integration des Vorhabens in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten.

Im übrigen mit MK bezeichneten Teil des Kerngebietes gelten die allgemeinen Zulässigkeitsbestimmungen des § 7 BauNVO. Die Nutzungsfestsetzungen gewährleisten eine aktive Belebung der bisherigen Brachflächen und tragen zur Zentrumsentwicklung Bremens bei.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung trägt den räumlichen Verhältnissen auf der Teerhofinsel Rechnung. Die GRZ von 1,0 (textliche Festsetzung Nr. 3) entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Sie ermöglicht u. a. eine vollständige Unterbauung des Kerngebietes mit unterirdischen Garagen und deren Zufahrten.

Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und die Höhen des Bürogebäudes basieren auf den Ergebnissen des durchgeführten Wettbewerbes zur Bebauung der Teerhof-Lücke. Sie orientieren sich für die Hauptbaukörper an den Gebäudehöhen in der Nachbarschaft. Darüber hinaus wird mit den Aufbauten im siebten und achten Geschoss ein städtebaulicher Akzent gesetzt, der die Gebäudehöhen der unmittelbaren Nachbarschaft überschreitet. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses werden die Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäudehöhe des Wohngebäudes orientiert sich an den nördlich angrenzenden Wohngebäuden.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 gestattet abweichend von § 2 Abs. 6 BremLBO an der nordöstlichen Gebäudeseite den direkten Anbau des Staffelgeschosses an die Außenwand des darunter liegenden Geschosses auf bis zu 60 % der Außenwandlänge.

Dies ist aus Gründen der Gebäudeorganisation erforderlich und städtebaulich vertretbar.

Durch die Festsetzung der Unterkante der Überbauung wird eine Mindesthöhe der darunter führenden Wege ermöglicht. Als Bezug für die festgesetzte Höhe der Überbauung im MK\* gilt die Laufkante des Gehweges, um eine abgeschrägte Gebäudeseite an der Treppenanlage zur Kleinen Weser zu ermöglichen.

Die Maßfestsetzungen ermöglichen insgesamt eine, dem urbanen Charakter angemessene hohe bauliche Ausnutzung im Plangebiet.

## 3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Zur Umsetzung des architektonischen Konzeptes werden die Gebäudeumrisse überwiegend durch Baulinien differenziert nach Geschossen festgesetzt. Nur für das Wohngebäude im mit MK\* bezeichneten Teil des Kerngebietes wird eine Baugrenze vom ersten bis vierten Obergeschoss an der Kleinen Weser festgesetzt, um das schräge Auskragen des Gebäudes über der Freitreppe zu ermöglichen.

Um im mit MK\* bezeichneten Teil des Kerngebietes attraktive Wohnnutzungen zu ermöglichen, werden an den zur Kleinen Weser orientierten Gebäudeseiten Überschreitungen der Baugrenze und Baulinie durch Balkone bis 1,50 m zugelassen. Das Überschreiten der Baugrenze ist nur vom ersten bis vierten Obergeschoss zulässig (textliche Festsetzung Nr. 9). Im Erdgeschoss würden durch Überschreitungen der Baugrenze Sichtbeziehungen zu sehr eingeschränkt. Ebenfalls wird das geringfügige Überschreiten der Baulinien an den Gebäudeeingängen durch gläserne Vordächer um max. 1,20 m zugelassen.

## 4. Verkehrsflächen

Der im Geltungsbereich liegende Teil der Straße Herrlichkeit wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einbeziehung der Straße bei gleich-

zeitiger Festsetzung der Flächen für Garagen unter Erdgleiche ermöglicht die Unterbauung mit einer Tiefgarage.

Die bestehende Tiefgaragenzu- und Ausfahrt für den Teerhof sowie die Zu- und Ausfahrt für die geplante Tiefgarage werden festgesetzt.

Zur Kleinen Weser und zur Weser werden Gebietsteile als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg und Unterhaltungsweg (für die Hochwasserspundwand) – entsprechend des Bestandes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt und präzisiert hier die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1435.

#### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die vorgesehene Tiefgarage für das Büro- und das Wohngebäude wird als Garagenanlage unter Erdgleiche festgesetzt und ist innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Der Schutz der vorhandenen oder zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Hochwasserspundwand ist durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gewährleistet.

Sonstige Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie oberirdische Garagen werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 6). Sie würden der geplanten Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit (Geh- und Fahrrechte) sowie dem angestrebten Durchblick zwischen Weser und Kleiner Weser widersprechen.

#### 6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden passive Lärmschutzmaßnahmen textlich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4). Weitere Erläuterungen zu den Lärmschutzmaßnahmen sind im Umweltbericht unter Gliederungspunkt D) 2. c) dargestellt. Hierauf wird verwiesen.

#### 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ein Geh- und Fahrrecht im MK sichert die Erreichbarkeit der bestehenden Tiefgarage für die Anlieger und die Zufahrt bzw. den Zugang zur Straße Teerhof für die Anlieger und für die Allgemeinheit. Es ist die Anlage einer privaten Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass sie von Müll- und Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Wendemöglichkeiten sind vorgesehen. Durch die festgesetzten Leitungsrechte werden die Verlegung und der Erhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen in den festgesetzten Kerngebieten gesichert.

#### 8. Sonstige Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften nach § 87 BremLBO festgesetzt. Das Anpflanzgebot von großkronigen Laubbäumen (textliche Festsetzung Nr. 7) ersetzt die im Zuge der Baumaßnahmen zu entfernenden Bäume und führt die bestehende Bepflanzung der Uferpromenade fort. Die Einschränkung von Werbeanlagen (textliche Festsetzung Nr. 10) trägt der herausgehobenen Lage im Stadtraum und der weiten Sichtbarkeit des Vorhabens Rechnung.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 dient der Konkretisierung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Es wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 9. Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen. Es wird daher nachrichtlich auf die Bestimmungen des LuftVG über die Zustimmungs- bzw. Genehmigungserfordernisse durch die Luftfahrtbehörde hingewiesen.

### D) Umweltbericht

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grund-

lage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- Bericht/Dokumentation zur historischen und orientierenden Erkundung eines Grundstückes am „Teerhof“ in Bremen vom Dezember 2005 (Rubach und Partner, Cloppenburg).

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 62 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 biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Es handelt sich um einen weitgehend versiegelten und überwiegend als Zufahrt, Wegefläche und Parkplatz genutzten Bereich.

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 des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1435 insgesamt durch Verkehrsflächen, Gebäude, Nebenanlagen oder Gemeinschaftsgaragen versiegelbar ist.

- b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Das Vorhaben ist eine Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche. Durch eine konzentrierte Innenentwicklung wird eine weitere Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Gemäß geltendem Planungsrecht ist bereits ein Eingriff durch vollständige Befestigung des Geltungsbereiches zulässig.

- c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen

Orientierungswerte für Lärm enthält die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) von tags 65 dB(A) und nachts 55/50 dB(A) im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Da der mit MK\* bezeichnete Teil des Kerngebietes eine starke Wohnprägung aufweist (textliche Festsetzung Nr. 2), soll eine über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehende Lärmvorsorge getroffen werden.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4). Für die überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräume ist durch bauliche Ausbildung, z. B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, schallabsorbierende Fensterlaibungen, Kippfensterbegrenzungen zu gewährleisten, dass tagsüber ein Mittelungspegel von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten werden.

Relevante Lärmimmissionen oder Erschütterungen gehen vom Vorhaben nur temporär in der Bauphase aus.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Kerngebiete (MK) von tags 65 dB(A) und nachts 55/50 dB(A) ist nicht zu erwarten.

d) Auswirkungen durch Altlasten

Im Rahmen einer historischen und orientierenden Erkundung des Planungsgebietes wurden die im Plangebiet vorhandenen Auffüllungsmaterialien orientierend untersucht.

Als Beurteilungsgrundlage für das Gefährdungspotenzial wurden

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- die Rahmenrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA),
- und die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)

herangezogen. Der Leitfaden zur Durchführung und Bewertung von technischen Untersuchungen zu Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen in der Bauleitplanung im Lande Bremen wurde berücksichtigt.

Die Analyse von Bodenmischproben aus der Untersuchungsfläche ergab in den Tiefenlagen 0,00 bis 3,00 m Überschreitungen mit den zum Vergleich herangezogenen Richt- und Zuordnungswerten. In Tiefenlagen zwischen 3,00 und 5,00 m wurden keine Überschreitungen der Richt- und Zuordnungswerte ermittelt.

Tiefenlage 1 (0,00 bis 1,00 m)

Die Summe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) ergab für die Mischprobe 1 (7 mg/kg) eine Überschreitung des unteren Prüfwertes der LAWA-Richtlinie (2 mg/kg). Aus dem Wert ergibt sich eine Zuordnung gemäß der LAGA-Richtlinie in die Kategorie Z1.2. Der analytische Wert für den Einzelparameter Benzo(a)pyren (BAP) ist mit 0,65 mg/kg unterhalb des Prüfwertes für Kinderspielflächen (2 mg/kg) einzuordnen.

Tiefenlage 2 (1,00 bis 3,00 m)

Die Summe der polychlorierten Biphenyle (PCB) überschreitet in der Mischprobe 2 mit 3,2 mg/kg den Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen (0,4 mg/kg), für Wohngebiete (0,8 mg/kg) sowie für Park- und Freizeitanlagen (2 mg/kg). Die ermittelten Werte liegen damit oberhalb des unteren Maßnahmenschwellenwertes der LAWA-Richtlinie. Beim Vergleich mit der LAGA-Richtlinie ergibt sich dabei eine Zuordnung > Z2-Wert für den Parameter PCB.

Die Summe der polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) ergab für die Mischprobe 2 mit einem Wert von 2,5 mg/kg eine Überschreitung des unteren Prüfwertes der LAWA-Richtlinie (2 mg/kg). Daraus ergibt sich eine Zuordnung gemäß der LAGA-Richtlinie in die Kategorie Z1.1. Der Gehalt an Benzo(a)pyren (BAP) liegt mit 0,25 mg/kg ebenfalls unterhalb des Prüfwertes für Kinderspielflächen (2 mg/kg).

Bewertung

Aufgrund der über mehrere Jahrhunderte andauernden, überwiegend gewerblichen Nutzung des Teerhofes besteht entsprechendes Kontaminationspotential. Eine konkrete räumliche Zuordnung der ermittelten Gewerbebetriebe in Bezug auf die untersuchte Fläche konnte im Rahmen der historischen Untersuchung nicht erfolgen.

Unter Berücksichtigung der ausgeführten Untersuchungen ergeben sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine akuten Handlungserfordernisse durch die ermittelten Schadstoffgehalte.

Die nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen sind auf die langjährige urbane Nutzung der zu beurteilenden Fläche zurückzuführen. Neben Schadstoffen, die aus der gewerblichen Nutzung stammen, sind vor allem die anthropogenen Auffüllungen maßgeblich.

Die laboranalytische Beurteilung zeigt, dass mit dem Anfall von nicht wiedereinbaufähigen Böden/Auffüllungen zu rechnen ist, die einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen sind. Bei der Ausführung der erdbaulichen Arbeiten im Rahmen geplanter Baumaßnahmen sind daher vor allem die Vorgaben des Abfallrechts zu befolgen.

Die ermittelten Schadstoffe befinden sich in der Auffüllungszone, die im Rahmen von Tiefbauarbeiten größtenteils entnommen werden. Aufgrund der o. g. Erkenntnisse wird das Auffüllungsmaterial separiert und einer Verwertung oder Entsorgung zugeführt. Einzelheiten der Bodensanierung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

e) Auswirkungen auf Kulturgüter und Sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist mit archäologischen Befunden aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit zu rechnen. Insbesondere können Reste von handwerklich-gewerblichen Produktionsstätten, vor allem von Schiffswerften, erwartet werden. An beiden Uferseiten des Teerhofes sind u. a. bei den Uferbefestigungsarbeiten 1978 diverse mittelalterliche Schiffsreste zutage gekommen. Zudem ragen in das zu bebauende Grundstück Reste der um 1522 errichteten Braut, einer aus Ziegel und Sandstein gebauten Festungsanlage, hinein.

Die unterhalb der modernen Auffüllschichten liegenden Bodenpakete werden begleitend zur Baumaßnahme in Abstimmung mit dem Landesarchäologen archäologisch untersucht, bevor sie im Zuge der Erstellung der geplanten Tiefgaragen ausgekoffert werden. Dies sichert der Durchführungsvertrag.

f) Auswirkungen auf den Hochwasserschutz

Grundlagen sind das Wasserhaushaltsgesetz und die Zweite Verordnung über die Feststellung besonders gefährdeter Überschwemmungsgebiete.

Aufgrund der Höhenlage ist das Plangebiet vor Hochwasser hinreichend geschützt.

Für den Bereich Teerhof kann von einem Bemessungswasserstand von ca. 7,10 m über NN ausgegangen werden. Die maßgebliche Höhe der Oberkante des Erdgeschoss der geplanten Bebauung liegt über dem Bemessungswasserstand.

Die Hochwasserspundwände sowohl zur Weser wie auch zur Kleinen Weser sind mit Schrägankern gesichert. Bei der Bauausführung wird sichergestellt, dass die Leistungsfähigkeit der Hochwasserspundwände erhalten bleibt.

Bei Einhaltung der o. g. Maßnahmen bestehen keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz.

g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

h) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis f) hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die beabsichtigte Nutzung als Kerngebiet ist eine städtebaulich sinnvolle und erwünschte Entwicklung der Flächen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Frage.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung sind 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 4. Mai 2006 (Scoping). Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Büro-, Wohn- und gastronomischen Nutzungen auf den noch brachliegenden Flächen des Teerhofes.

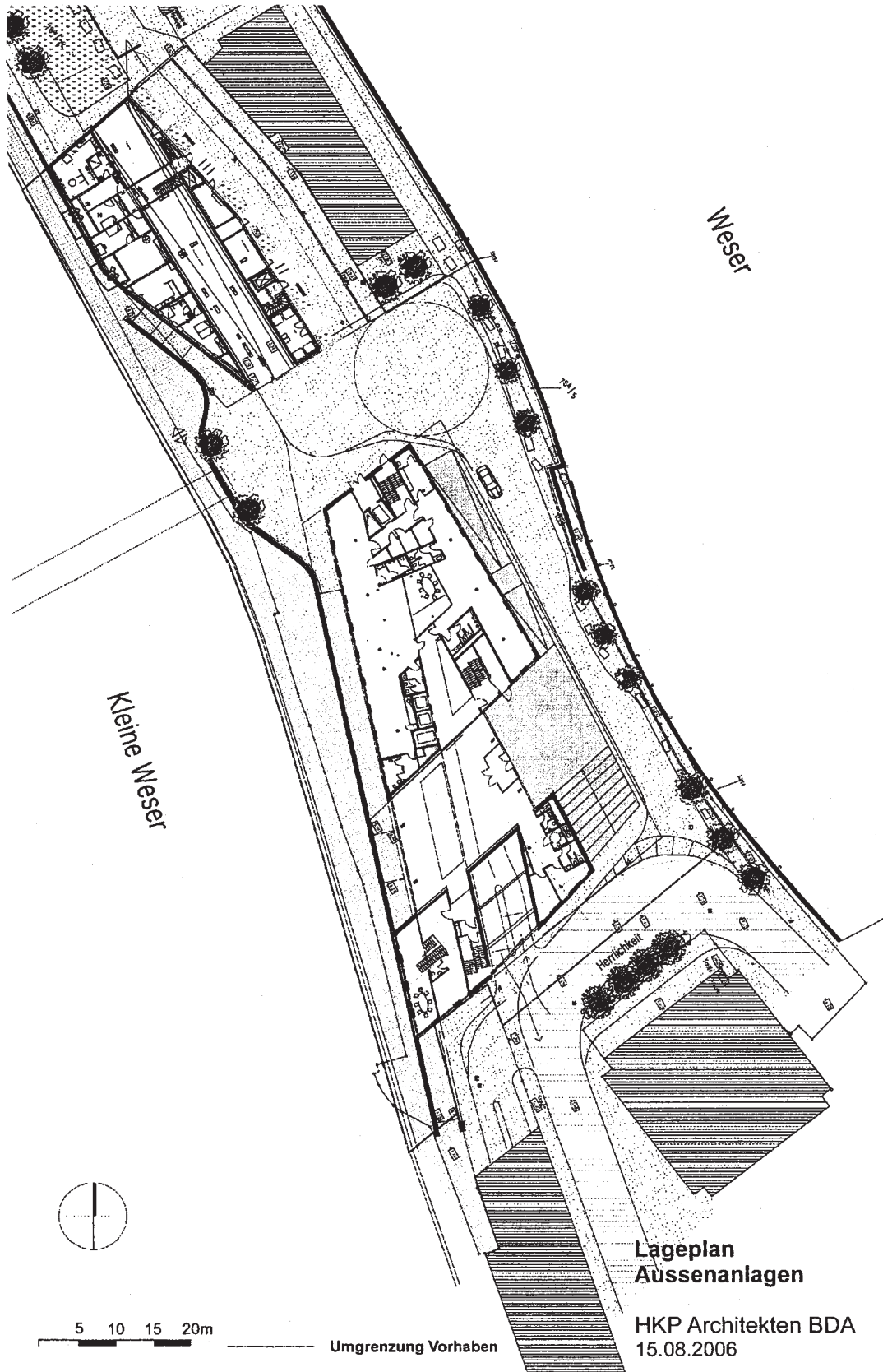
Gemäß geltendem Planungsrecht ist im Planungsgebiet bereits eine vollständige Versiegelung zulässig, ein Ausgleich für die geplante Flächeninanspruchnahme ist daher nicht erforderlich. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass tags und nachts in Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden angemessene Innenraumpegel gewährleistet werden. Zum Schutz vor Altlasten werden die mit Fremdbestandteilen versehenen Auffüllungen des Bodens entfernt und entsorgt. Baubegleitend werden archäologische Untersuchungen durchgeführt.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

**E) Finanzielle Auswirkungen**

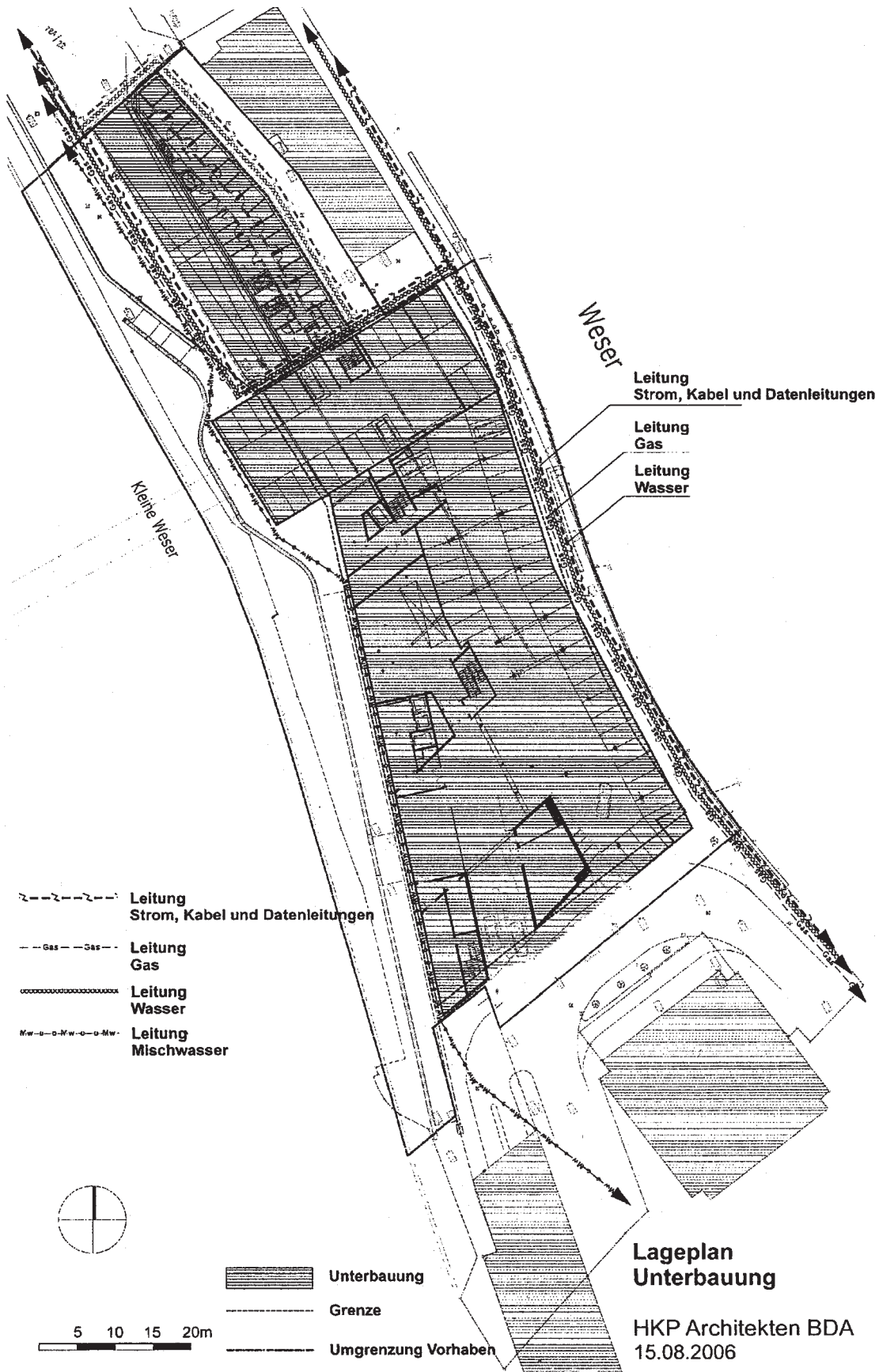
Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Zwischen der Freien Hansestadt Bremen und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Sie hat die durch das Projekt entstehenden Kosten für Erschließung, Entsorgung von Altlasten und Maßnahmen im öffentlichen Raum zu tragen.

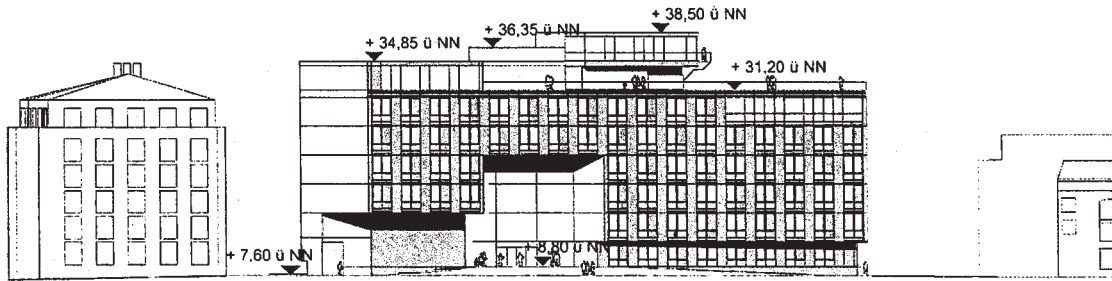


**Lageplan  
Aussenanlagen**

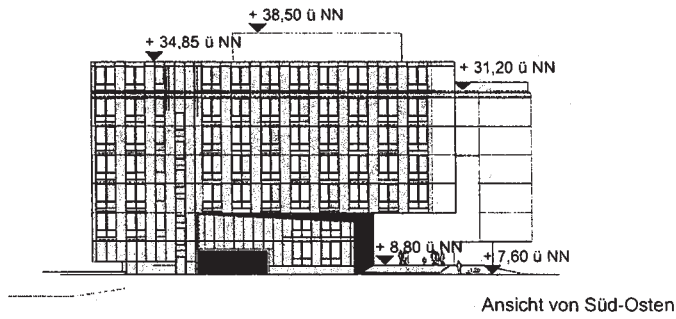
HKP Architekten BDA  
15.08.2006



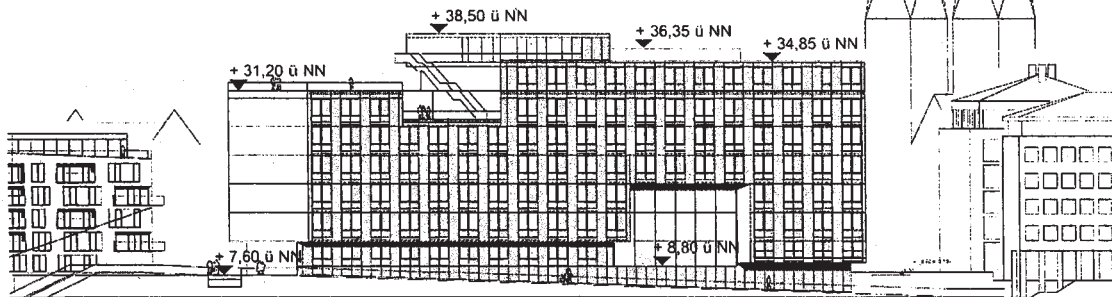




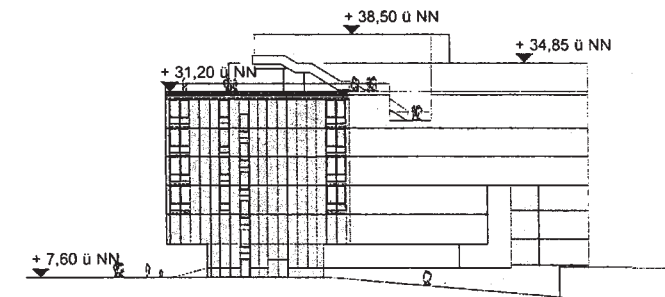
Ansicht von der Altstadt



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von der Neustadt

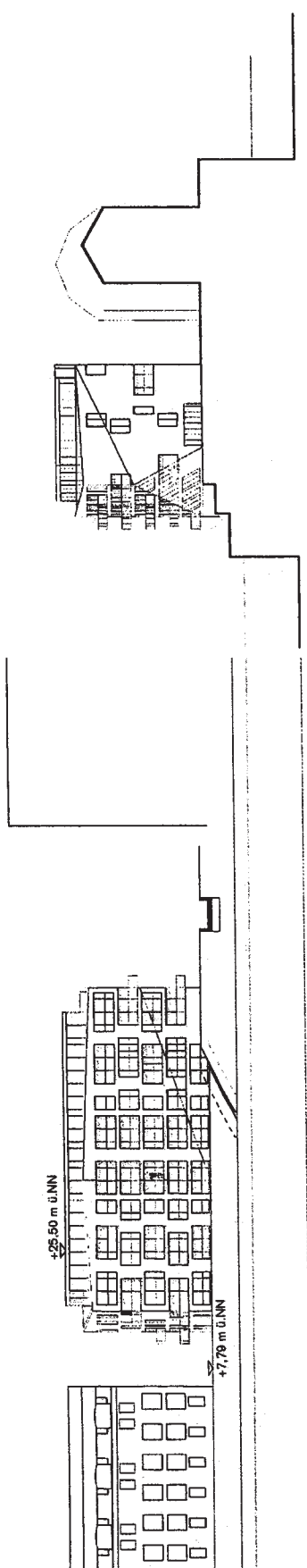


Ansicht von Nord-Westen



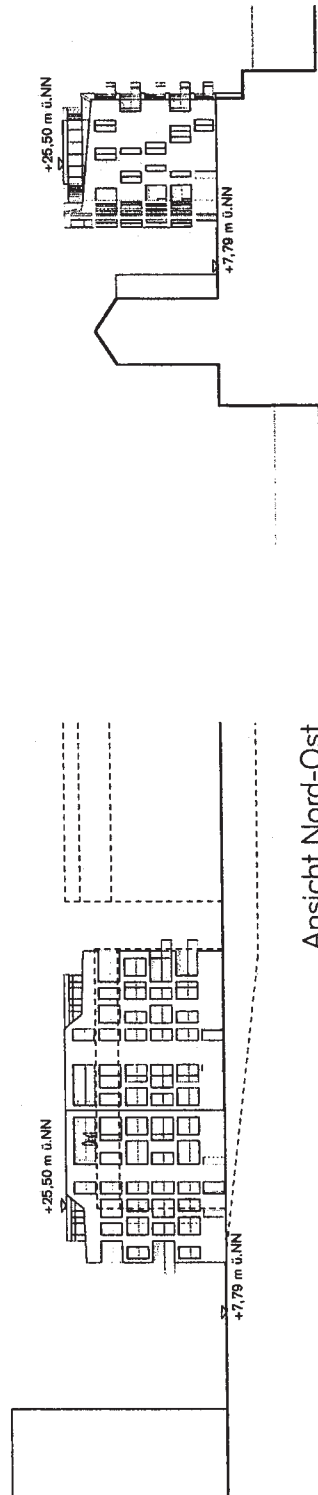
**Ansichten**

HKP Architekten BDA  
15.08.2006



Ansicht Süd-Ost

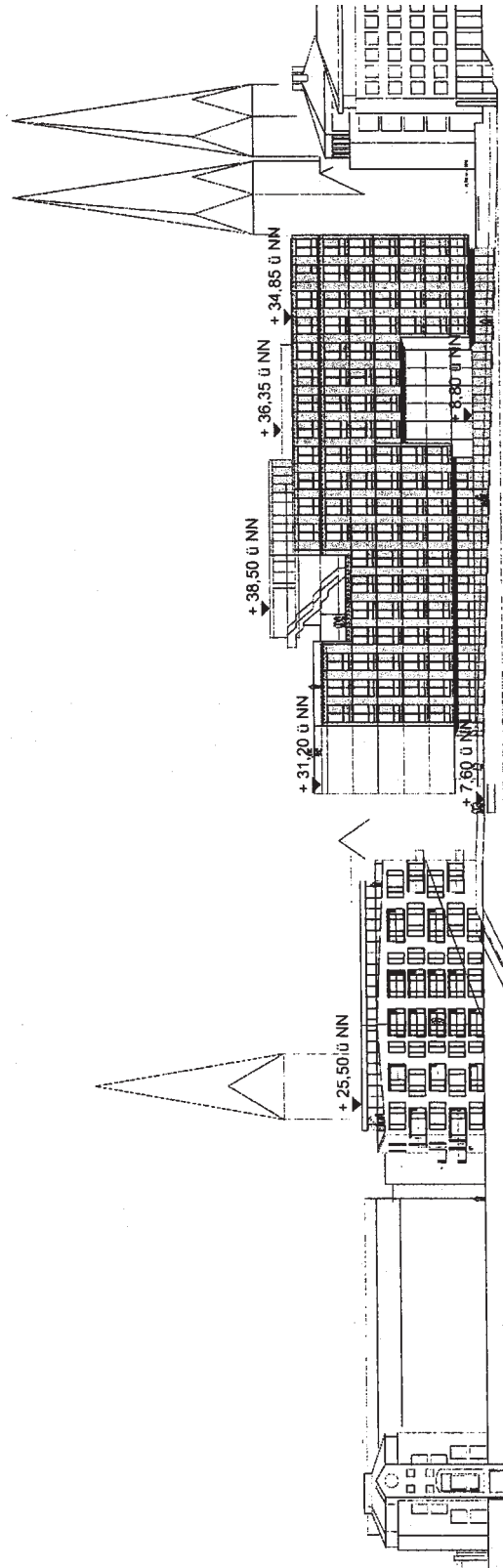
Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-West

Ansicht Nord-Ost

Gesamtansicht  
von der Neustadt  
HKP Architekten BDA  
15.08.2006



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 2004 zum Vorhaben- und Erschließungsplan 62 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Gebiet in Bremen-Neustadt auf dem Teerhof zwischen Weser und Kleiner Weser, Herrlichkeit und gegenüber dem Gästehaus der Universität**

(Bearbeitungsstand: 15. August 2006)

**a) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Vorhabensträgerin, FPE Faulen-Quartier Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, beabsichtigt, auf einer unbebauten Fläche auf dem Teerhof zwischen Weser und Kleiner Weser, Herrlichkeit und gegenüber dem Gästehaus der Universität ein Bürogebäude und ein Wohngebäude zu errichten. Das geltende Planungsrecht ist mit den neuen Planvorstellungen nicht vereinbar.

Besondere methodische Schwierigkeiten traten bei der Umweltprüfung nicht auf. Grundlage der Umweltprüfung war die Arbeitshilfe „Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004“ und das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

Für den Umweltbericht wurde folgende Unterlage herangezogen:

Bericht/Dokumentation zur historischen und orientierenden Erkundung eines Grundstückes am „Teerhof“ in Bremen vom Dezember 2005 (Rubach und Partner, Cloppenburg)

In dem Umweltbericht wurden folgende Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet:

— Natur und Landschaft

Die Belange der öffentlichen Grünordnung und Freiraumplanung sind nicht betroffen. Die Bestimmungen der Eingriffsregelung sind nicht anzuwenden, da nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan 1435) die vollständige Versiegelung des Plangebietes zulässig ist.

— Lärm

Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) von tags 65 dB(A) und nachts 55/50 dB(A) im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Da der mit MK\* bezeichnete Teil des Kerngebietes eine starke Wohnprägung aufweist, wird eine über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehende Lärmvorsorge getroffen. Aus Gründen der Umweltvorsorge werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass tags und nachts in Aufenthaltsräumen angemessene Innenraumpegel gewährleistet sind.

— Altlasten

Aufgrund der über mehrere Jahrhunderte andauernden, überwiegend gewerblichen Nutzung des Teerhofes besteht entsprechendes Kontaminationspotential.

Unter Berücksichtigung der ausgeführten Untersuchungen ergeben sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine akuten Handlungserfordernisse durch die ermittelten Schadstoffgehalte.

Die laboranalytische Beurteilung zeigt, dass mit dem Anfall von nicht wieder einbaufähigen Böden/Auffüllungen zu rechnen ist, die einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zugeführt werden. Bei der Ausführung der erdbaulichen Arbeiten im Rahmen geplanter Baumaßnahmen werden die Vorgaben des Abfallrechts befolgt.

Die ermittelten Schadstoffe befinden sich in der Auffüllungszone, die im Rahmen von Tiefbauarbeiten größtenteils entnommen werden. Aufgrund der oben genannten Erkenntnisse wird das Auffüllungsmaterial separiert und einer Verwertung oder Entsorgung zugeführt.

— Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist mit archäologischen Befunden aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit zu rechnen.

Die unterhalb der modernen Auffüllschichten liegenden Bodenpakete werden begleitend zur Baumaßnahme in Abstimmung mit dem Landesarchäologen archäologisch untersucht.

— Hochwasserschutz

Aufgrund der Höhenlage ist das Plangebiet vor Hochwasser hinreichend geschützt.

Bei der Bauausführung wird sichergestellt, dass die Leistungsfähigkeit der Hochwasserspundwände erhalten bleibt.

— Sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

Bei Realisierung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

**b) Alternativenprüfung**

Das Vorhaben ist eine Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche. Durch eine konzentrierte Innenentwicklung wird eine weitere Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

Die beabsichtigte Nutzung als Kerngebiet ist eine städtebaulich sinnvolle und erwünschte Entwicklung der Flächen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Frage.

**c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 62 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 2. Mai 2006 stattgefunden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 7. Juli bis 7. August 2006) durchgeführt worden. Im Zuge der Behördenbeteiligung hat der Beirat Neustadt eine Stellungnahme abgegeben.

Aufgrund von Stellungnahmen anlässlich der Behördenbeteiligung haben sich Planänderungen ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt haben. Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden.

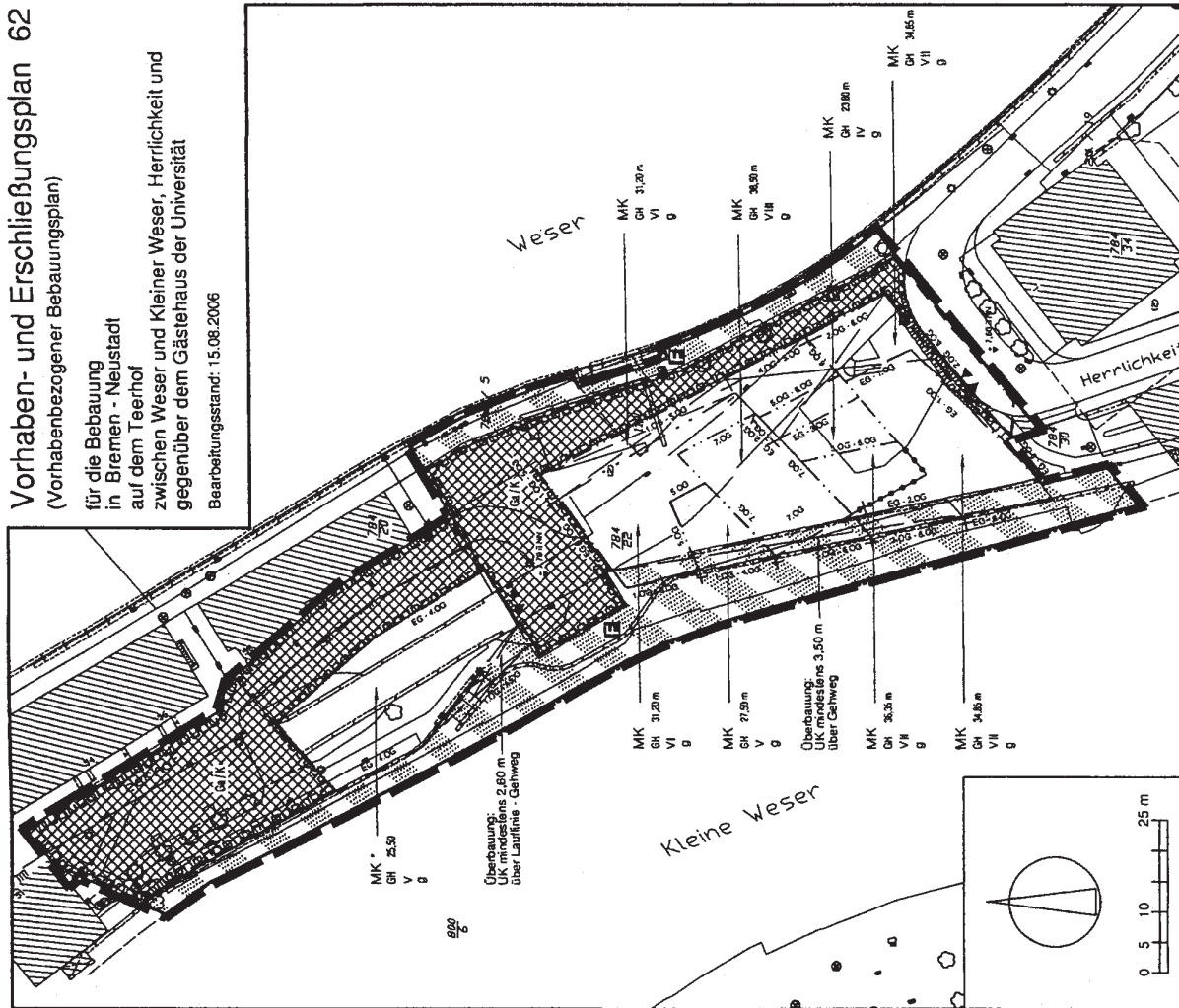
Die Planänderungen sind in dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 62 (Bearbeitungsstand: 15. August 2006) ausgewiesen.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

# Vorhaben- und Erschließungsplan 62

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

für die Bebauung  
in Bremen - Neustadt  
auf dem Teerhof  
zwischen Weser und Kleiner Weser, Herrlichkeit und  
gegenüber dem Gästehaus der Universität  
Bearbeitungsstand: 15.08.2006



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Kerngebiet



## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GH Gebäudehöhe, in Metern über NN, als Mindest- und Höchstmaß
- V Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Baulinie im Erdgeschoss
- Baulinie über mehrere Geschosse, im Obergeschoss
- Baugrenze
- geschlossene Bauweise

## VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg und Unterhaltungsweg
- Zulauf / Ausfahrt Garagenanlagen unter der Erdgleiche

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen. Abgrenzung der Garagenanlagen unter der Erdgleiche
- Garagenanlage unter der Erdgleiche
- Mit dem Anliegerverkehr dienenden Gen- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke, und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke, die durch die Garagenanlagen zu belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrabens.
- Akaden, Überbauung

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