

***Mitteilung des Senats vom 12. Juni 2007***

***Bebauungsplan 2364 für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt zwischen St.-Jürgen-Straße, Friedrich-Karl-Straße und Am Schwarzen Meer***  
***(Bearbeitungsstand: 15. März 2007)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2364 (Bearbeitungsstand: 15. März 2007) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 12. April 2007 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. \*)

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

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2364 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

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

***Bebauungsplan 2364 für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt zwischen St.-Jürgen-Straße, Friedrich-Karl-Straße und Am Schwarzen Meer***  
***(Bearbeitungsstand: 15. März 2007)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2364 (Bearbeitungsstand: 15. März 2007) und die Begründung zum Bebauungsplan 2364 (Bearbeitungsstand: 15. März 2007) vor.

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

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 31. August 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum Bebauungsplan 2364 ist am 11. September 2006 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer Einwohnerversammlung durchgeführt worden. 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 Bebauungsplan 2364 ist am 12. Oktober 2006 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchge-

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

führt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Das Ergebnis der Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung
- 5.1 Das Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt hat mit Schreiben vom 14. Februar 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat Östliche Vorstadt hat in seiner Sitzung am 13. Februar 2007 mehrheitlich den folgenden Beschluss gefasst:

Stellungnahme zum Bebauungsplan für die frei werdenden Grundstücke des Klinikums Mitte.

Ziele und Verfahren für eine Strategie für die Besiedlung des südöstlichen Teils (WA und MI zwischen Friedrich-Karl-Straße und Am Schwarzen Meer).

1. Der Beirat stimmt dem vorgelegten Bebauungsplan im Grundsatz zu. Im Detail spricht sich der Beirat dafür aus, die Randbebauung Am Schwarzen Meer und an der Friedrich-Karl-Straße als geschlossene Bebauung festzusetzen. Dies ist gebietstypisch und aus Gründen des Emissionsschutzes geboten. Gegen einen Durchgang an geeigneter Stelle ist auch aus Beiratsicht nichts einzuwenden.
2. Aus Gründen des Klimaschutzes bittet der Beirat darum, sicherzustellen, dass die Fernwärmeversorgung für die ehemaligen Klinikgebäude und die eines Tages neu entstehende Bebauung verpflichtend gemacht wird.
3. Ein grundsätzliches Problem sieht der Beirat in der Abstimmung über die Bebauung, Nutzung und Erschließung zwischen dem Klinikgelände und dem Plangebiet. Da das Bieterverfahren noch nicht abgeschlossen ist, ist auch die endgültige Positionierung wichtiger Ergänzungsbauten der Klinik nicht abschließend geklärt. Dies kann zum gegebenen Zeitpunkt eine neuerliche Änderung der Festsetzungen nötig machen.

Insbesondere das Parkhaus in der Mitte des Geländes und die darauf ausgerichtete Erschließung, hält der Beirat für falsch.

Das Ortsamt hat sich im Auftrag des Beirats in einem Brief an die Geschäftsführung der Klinik gewandt:

„Es wäre besser . . . , das zukünftige Parkhaus neben die Großküche an die Bismarckstraße zu stellen. Dies scheint uns möglich, seitdem wir wissen, dass auch das Gebäude der Kinderklinik abgerissen werden soll. Wir glauben, dass in diesem Bereich die inneren Flächen des Krankenhaus-Geländes die wertvolleren Flächen sind. Hier sollten sich eines Tages die so genannten Medizin affinen Dienstleistungen konzentrieren.

Die dafür angemessene Bebauung findet und bildet eine gute Adresse an der inneren Erschließungsstraße gegenüber dem heutigen Verwaltungsgebäude. Sie hätten eine campusähnliche Umgebung von hoher Qualität (nebenbei auch mit der Möglichkeit, entsprechende Grundstückspreise zu erzielen). Ein sechsstöckiges Parkhaus mit den dazu gehörigen geschlossenen Fassaden und einem sehr großen Volumen würde hingegen die Entwicklung dieser Qualität sehr schwierig machen. Und zwar in einem nicht unerheblichen Umkreis.

Mit der Küche entsteht an der Bismarckstraße schon jetzt ein gewerblicher Zweckbau. Neben dieser Architektur würde ein Parkhaus durchaus eingereiht werden können. Und es wäre noch Platz für weitere

Funktionsbauten. Was den Weg zum westlich liegenden Haupthaus angeht, so könnte auf der Linie der kleinen Kirche ein Grünzug diese Funktion ganz gut erfüllen. Die Entfernungen zum hinteren Haupteingang des Neubaus dürften nur geringfügig zunehmen.

Ein weiterer großer Gewinn läge darin, dass die inneren Erschließungsstraßen nur den Verkehr aufnehmen müssten, der durch die Anlieger selbst erzeugt wird. Wir müssten also keine extrakomplizierten Lösungen erfinden, um den Parkhausverkehr aus dem Gelände herauszuhalten.'

Der Beirat bittet in diesem Sinn, die am Prozess beteiligten Ressorts und die Geschäftsführung der Klinik um ein Überdenken der vorliegenden Planung.

4. Der Beirat hat zusammen mit der Architektenkammer der AG Klinikum und FOPA eine gut besuchte Veranstaltungsreihe unter dem Titel ‚Das Hulsberg-Viertel. Neues Wohnen auf den ehemaligen Klinikflächen‘ durchgeführt.

Durch die Vorträge aus Saarbrücken und Leipzig und die Diskussionsbeiträge aus Politik und Expertenschaft, konnten Grundzüge eines Leitbildes und einer Entwicklungsstrategie gefunden werden.

Diese Überlegungen finden sich auch in der Begründung zum B-Plan. Dort heißt es unter

#### ,1.2 Allgemeines Wohngebiet

Einschränkungen hinsichtlich des nach Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsspektrums trifft der Bebauungsplan nicht. . . Ziel ist es, bereits auf bauplanerischer Ebene, günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines vielfältigen Quartiers zu schaffen.'

Diese Festlegung begrüßt der Beirat ausdrücklich.

Der vom B-Plan geschaffene Rahmen muss aber durch eine geeignete Entwicklungsstrategie und geeignete Verfahren für die Mobilisierung der zukünftigen Bewohner und Eigentümer und bei der Vergabe der Grundstücke und Gebäudeteile erst noch ausgefüllt werden.

Der Beirat spricht sich deshalb dafür aus, dass mit der Abstimmung über diese Strategie zeitnah begonnen wird.

Als Stichworte sind aus der Sicht des Beirats zu nennen:

- Bauträgerfreie Vergabe der Grundstücke und Immobilien(teile) an Selbstnutzer, nach dem Vorbild von Saarbrücken, Tübingen, Leipzig und Hamburg.
  - Kluge Mischung aus Grundstücken, die nach Festpreis und Konzept vergeben werden und solchen, für die ein Höchstgebot verlangt wird.
  - Transparenz für alle Verfahren und Entscheidungen. Entwicklung geeigneter Formen für die frühzeitige Einbeziehung der zukünftigen Bewohner/-innen in die gebietsprägenden Entscheidungen.
  - Gegebenenfalls Entwicklung einer Gestaltungssatzung und eines entsprechenden Beirats zur Qualitätssicherung der Quartiersbebauung.
5. Nach Abschluss des Bieterverfahrens ist eine Initiative von Politik und Verwaltung erforderlich, die rasch die Frage der Verfügung über das Grundstück klärt.

Der Beirat spricht sich dafür aus, auf dem ganzen Gelände die Mischung von Wohnen und Arbeiten zu verfolgen. Dies ist planungsrechtlich mit unterschiedlichen Schwerpunkten, sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet möglich. Dies verspricht den größten stadtwirtschaftlichen und sozialen Nutzen und erlaubt am Ende einen Grundstückserlös, der sich am Verkehrswert orientiert.

6. Danach sollte das Bauressort gemeinsam mit dem Beirat auf der Grundlage einer abgestimmten Aufgabenbeschreibung über eine kleine Ausschreibung eine ‚Entwicklungsagentur‘ für das neue Hulsberg-Viertel suchen.

Diese Agentur sollte nach dem Leipziger Vorbild die Vermarktung des Konzepts mit der Vermarktung der Grundstücke und der Beratung der zukünftigen Nutzer und Eigentümer verbinden. Die Entwicklungsagentur sollte keine eigenen Investitionsinteressen im Gebiet verfolgen.

Der frühzeitige Start dieses Prozesses ist sinnvoll, weil der lange zeitliche Vorlauf, die hier vorgeschlagene Strategie erst Erfolg versprechend macht.“

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

#### Zu 1. Geschlossene Randbebauung

Der Bebauungsplan setzt entlang der Straße Am Schwarzen Meer und Friedrich-Karl-Straße eine abweichende Bauweise (a) fest und ermöglicht Gebäudelängen von mehr als 50,0 m Länge. Aufgrund von weiteren Vorgaben (z. B. Tiefgaragen) und der attraktiven stadträumlichen Lage sowie den zu erwartenden Grundstückswertigkeiten, ist davon auszugehen, dass tendenziell an den Hauptstraßenzügen eine hohe Bebauungsdichte, d. h. eine weitestgehend geschlossene Straßenrandbebauung entstehen wird, die sowohl einen ausreichenden lärmmäßigen Abschirmeffekt entfaltet, gleichzeitig aber auch Durchgangsmöglichkeiten an geeigneten Stellen ermöglicht (z. B. im platzartigen Einmündungsbereich des Verbindungsweges zwischen Friedrich-Karl-Straße und Am Schwarzen Meer). Diese Option ist bei der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise nicht gegeben. Die Vorgaben des Bebauungsplans sollten daher nicht zu starr gefasst sein, sondern die benötigte Flexibilität bei der weiteren Ausgestaltung des Gesamtkonzeptes zulassen. Im Übrigen ist die Einflussnahme der Stadtgemeinde auf die Entwicklung und Umsetzung des Bebauungskonzeptes nicht mit dem Bebauungsplan beendet. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die Stadtgemeinde bei der weiteren Konkretisierung dieses ambitionierten Projektes maßgeblich beteiligt ist und die entsprechenden Belange auch auf diesem Wege umsetzen kann.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ist daher aus den vorgenannten Gründen kontraproduktiv.

#### Zu 2. Fernwärmeversorgung

Die Möglichkeiten einer freiwilligen Fernwärmenutzung bleiben unberührt. Die Voraussetzung marktbeeinflussender Energieträger ist nicht gegeben aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Frischluftschneise Weser und den guten lufthygienischen Bedingungen. Ob die auf dem heutigen Klinikgelände vorhandene Fernwärmeversorgung nach der „Entkoppelung“ des Plangebietes vom verbleibenden Klinikbereich technisch machbar und ökonomisch tragfähig ist, muss im Zuge der Konkretisierung der Bauvorhaben geklärt werden.

#### Zu 3. Abstimmung Klinikgelände–Plangebiet

Der Bebauungsplan basiert auf dem aktuellen Erkenntnisstand zur Entwicklung des verbleibenden Klinikgeländes (Masterplan). Änderungen im Klinikbereich, die Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes nach sich ziehen können, sind derzeit nicht absehbar. Dies betrifft auch das geplante neue Parkhaus auf dem Klinikgelände, dessen Standort noch nicht abschließend festgelegt ist.

#### Zu 4. Hulsberg-Viertel

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen ein breites Nutzungsspektrum zu und schaffen damit die notwendigen Rahmenbedingungen zur Entwicklung eines vielfältigen Quartiers.

Umsetzungsstrategien sind allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

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

5.2 Die Architektenkammer Bremen hat mit Schreiben vom 2. März 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Der Ausschuss für Städtebau und Umweltplanung der Architektenkammer begrüßt die Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche zu einem Mischgebiet mit dem Ziel, hier die städtebaulichen Qualitäten des angrenzenden Viertels weiter zu entwickeln.

Die Zonierung der Mischgebiete stößt nur dann auf Zustimmung, wenn es grundsätzlich möglich ist, mindestens in Teilbereichen auch Wohnen in den Gebäuden entlang der St.-Jürgen-Straße zu ermöglichen, da eine Mischung von Wohnen und Arbeiten Ziel bei der Entwicklung dieses Gebietes sein sollte.

Wünschenswert wäre weiterhin, wenn das Entrée in dieses Gebiet von der Straße Am Schwarzen Meer her (neben der Pathologie) durch ein Gebäude räumlich gefasst werden könnte. Dies hätte ebenso den Vorteil, dass der Straßenraum der Erschließung von der Friedrich-Karl-Straße her eingeeengt würde und einen räumlichen Endpunkt erhielte. Damit wird suggeriert, keine Durchfahrtmöglichkeit zu haben, obgleich sie für den Quartiersverkehr natürlich vorhanden bleibt.

Die ausgewiesene Baulinie an der Friedrich-Karl-Straße mit dem Ziel, auch hier den Straßenraum einzuengen, sollte unseres Erachtens die Bauflucht der vorhandenen Wohnbebauung Friedrich-Karl-Straße/Am Schwarzen Meer aufnehmen. Hintergrund ist, hier weiter den Straßenraum einzuengen (da viel zu weit) sowie die Bautiefe des Grundstücks zu vergrößern, da städtebaulich eine gewisse Gebäudehöhe erforderlich ist, aber andererseits auch genügend Abstandfläche zur Hautklinik eingehalten werden sollte.

Vor dem Hintergrund der Diskussion über einen schnellen Verkauf der Fläche, empfiehlt der Städtebauausschuss, hier die Gelegenheit zu nutzen, für die Wohnbauflächen auch Baugemeinschaften oder Gruppen mit anderen Vorstellungen von Wohn- und Lebensformen Möglichkeiten zur Entfaltung zu bieten. Dazu ist ein Verkauf der Fläche in kleineren Teilbereichen erforderlich und muss organisiert werden.“

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

1. Zonierung der Mischgebiete

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht ein Mischgebiet vor, das in sich gegliedert ist in einen Teilbereich mit gewerblichem Schwerpunkt und ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sowie in einen Teilbereich mit Wohnungsbauschwerpunkt, der ergänzt wird durch ein allgemeines Wohngebiet. Insofern trifft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe auf dem Gelände.

2. Entrée zur Straße Am Schwarzen Meer

Die Baufenster sind so zugeschnitten, dass die Räume eng gefasst werden können und an den Straßeneinmündungen „Torsituationen“ entstehen können. Um dieses planungsrechtlich zu unterstützen, sieht der Bebauungsplan vor, dass in Eckbereichen von Straßeneinmündungen die festgesetzte Geschossigkeit um ein Vollgeschoss überschritten werden darf.

3. Bauflucht in der Friedrich-Karl-Straße

Die Bauflucht wird in der Friedrich-Karl-Straße durch eine Baulinie bestimmt, die 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie verläuft. Damit vermittelt diese Bauflucht zwischen den unterschiedlichen Gebäudeabständen an diesem Straßenzug, die zwischen 12 m, bzw. 14 m (Gesundheitszentrum/Kinderklinik) liegen und dem Eckgebäude Am Schwarzen Meer, das unmittelbar hinter der Gehwegkante beginnt. Dieses Einzelgebäude ist allerdings eher untypisch für die Friedrich-Karl-Straße, in der ansonsten Gebäude mit unterschiedlich tiefen Vorgärten prägend sind. Hieran orientiert sich auch die Neuplanung, die das Straßenbild aufnimmt und zum Abschluss bringt. Im Übrigen ist

die Friedrich-Karl-Straße mit einer Breite von 14,0 m und alleeartig angelegtem Großbaumbestand aus städtebaulicher Sicht angemessen dimensioniert.

#### 4. Baugemeinschaften

Der Bebauungsplan steht einer Bebauung in kleinparzellierter Grundstücksaufteilung und durch Baugemeinschaften nicht entgegen.

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

- 5.3 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Planergänzung und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 8. dieses Berichtes verwiesen.

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

#### 6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 18. Januar 2007 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 1. Februar bis 1. März 2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

#### 7. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

#### 8. Planergänzung/Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

##### 8.1 Planergänzung

Es wurde der Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist und bei Erdarbeiten eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich ist.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 15. März 2007) enthält die vorgenannte Ergänzung.

##### 8.2 Änderungen in der Begründung

- Der Gliederungspunkt C) 8. wurde konkretisiert.
- Unter D) wurden die Gliederungspunkte 2. b), c), d,) und f) präzisiert.
- Unter dem Gliederungspunkt D) 2. e) wurden geowissenschaftliche Informationen aufgenommen.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 15. März 2007) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2364 erfolgte Planergänzung sind 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 sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planergänzung erfolgte in Abstimmung mit der davon berührten Behörde. Die Öffentlichkeit ist von der Planergänzung nicht betroffen.

10. Zusammenfassende Erklärung

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

**B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Östliche Vorstadt hat dem Bebauungsplanentwurf grundsätzlich zugestimmt unter Benennung diverser Detailfragen. Hierzu wird auf die Stellungnahme unter Gliederungspunkt A) 5.1 dieses Berichtes verwiesen.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt 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 2364 für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt zwischen St.-Jürgen-Straße, Friedrich-Karl-Straße und Am Schwarzen Meer (Bearbeitungsstand: 15. März 2007) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

*Begründung zum Bebauungsplan 2364 für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt zwischen St.-Jürgen-Straße, Friedrich-Karl-Straße und Am Schwarzen Meer  
(Bearbeitungsstand: 15. März 2007)*

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Östliche Vorstadt, Ortsteil Hulsberg.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 8,5 ha.

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

1. Entwicklung und Zustand

Das Klinikum Bremen-Mitte befindet sich aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen im Gesundheitssektor in einem umfassenden Umstrukturierungsprozess und wird sich in diesem Zusammenhang flächenmäßig auf den nördlichen Teil des heutigen Geländes konzentrieren. Hier entsteht u. a. ein größerer Neubau, in dem verschiedene medizinische Einrichtungen zusammengefasst werden.

Die gegenwärtige weitläufige Verteilung der Versorgungseinrichtungen wird entsprechend aufgelöst, so dass ein Teil des Geländes für neue Entwicklungen zur Verfügung steht.

Das Klinikgelände wurde seit Mitte des 19. Jahrhunderts sukzessive und nach Bedarf in pavillonartiger Struktur bebaut. Erste Einrichtungen entstanden im südlichen Teil des Areals. Hierzu gehören u. a. die Gebäude der früheren HNO-Klinik (seit 1996 unter Denkmalschutz) sowie der Augenklinik/Urologie an der St.-Jürgen-Straße. Es folgten die Gebäude der Dermatologie und der Pathologie sowie die markanten Eckbebauungen der Inneren Medizin (St.-Jürgen-Straße/Bismarckstraße) und der Kinderklinik (Friedrich-Karl-Straße/Bismarckstraße). Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden zahlreiche weitere Einrichtungen auf dem gesamten Areal; zu nennen sind hier vor allem das langgestreckte neungeschossige Bettenhaus, die neue HNO-Klinik sowie die Frauenklinik. Aus jüngster Zeit stammen das zentrale Aufnahmegebäude und die Chirurgie an der St.-Jürgen-Straße, die Erweiterung der Kinderklinik in der Friedrich-Karl-Straße sowie das unmittelbar anschließende Gesundheitszentrum.

Die Haupteinschließung des Klinikgeländes erfolgt über den zentralen Klinikzugang in der St.-Jürgen-Straße. Weitere Anbindungen befinden sich in der Bismarckstraße sowie in der Friedrich-Karl-Straße. Teilbereiche des Klinikums sind darüber hinaus über die Straße Am Schwarzen Meer erschlossen.

Die gebietsinterne Straßen- und Wegeführung orientiert sich an der Verteilung der verschiedenen Einrichtungen. Aufgrund der ausgesprochen heterogenen Baustruktur mangelt es dem Erschließungsnetz allerdings an Transparenz und deutlichen Bezügen.

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt im Wesentlichen über die Straße Am Schwarzen Meer; hier verlaufen die Straßenbahnlinien 2 und 10, die ab der Lüneburger Straße durch die Linie 3 ergänzt werden.

Darüber hinaus verläuft die Buslinie 25 in der Bismarckstraße, die in einer kurzen Taktfrequenz fährt.

Über das Klinikgelände verteilt stehen zahlreiche Großbäume, die sich insbesondere im südlichen Teil des Gesamtareals und hier vor allem im Bereich der HNO-Klinik (Reste eines ehemaligen klinikinternen Parks) sowie vor den Altbauten entlang der St.-Jürgen-Straße konzentrieren.

Insgesamt vermittelt das Areal einen vom Stadtteil abgewandten, inselartigen Eindruck, der zudem durch einen intensiv begrünten Stabgitterzaun, der fast das gesamte Klinikareal umgibt, verstärkt wird.

Im Gegensatz zu dem parkähnlichen Erscheinungsbild des Geländes dominieren in der Umgebung des Krankenhauses hoch verdichtete zwei- bis dreigeschossige Altbremer Reihenhaushäuser, in den Hauptstraßenzügen durchmischt mit Ladennutzungen und Gastronomie in den Erdgeschosszonen.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Es gilt der Staffelbau- und Gewerbeplan 0045 von 1921.

Festgesetzt ist entlang der Straße Am Schwarzen Meer Gewerbeklasse III, Baustaffel 4, in einem kleineren Teilbereich Baustaffel 2. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes sind keine Festsetzungen getroffen worden. Eine Beurteilung von Vorhaben erfolgt hier auf Grundlage des § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt Sonderbaufläche Krankenhaus sowie für einen kleinen Teilbereich an der Straße Am Schwarzen Meer gemischte Bauflächen dar. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (93. Änderung).

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Durch die Neuordnung des Krankenhausareals steht zukünftig eine größere Fläche in zentraler Lage städtebaulich zur Disposition.

Ziel der Planung ist es, auf dieser Fläche neue Nutzungen zu ermöglichen und die Einbindung des Gebietes in den Stadtteil zu verbessern.

Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich im südwestlichen Teil des Plangebietes; eine Grundlage hierfür können Synergieeffekte zum angrenzenden Klinikum sein. Denkbar sind insbesondere gesundheitsbezogene Einrichtungen wie ein Hotel mit Tagungs- und Schulungsmöglichkeiten, Arztpraxen, medizinische Nachversorgung, betreutes Wohnen.

Die vorhandenen Gebäude können grundsätzlich für diese Zwecke genutzt werden.

Für den zentralen Bereich, unmittelbar südlich des Bettenhauses wird ebenfalls eine klinikaffine Nutzung angestrebt. Diese Flächen sind bisher nur gering bebaut und konzeptionell neu zu entwickeln.

Die Flächen im Südosten des Plangebietes (zwischen Friedrich-Karl-Straße und Am Schwarzen Meer) sollen im Wesentlichen für Wohnungsbau bereitgestellt werden. Bei einer Neubebauung dieses Bereiches ist die Integration der hier vorhandenen und aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten

Altbauten (ehemaliges Schwesternheim aus dem 19. Jahrhundert, Dermatologie von 1913) in ein Gesamtkonzept denkbar und bei der weiteren Konkretisierung der Planung zu überprüfen.

Hinsichtlich der Erschließung des Bereiches sollen insbesondere die interne Struktur verbessert und die Anschlüsse an das Umfeld optimiert werden. Das vorhandene Straßen- und Wegesystem wird in seiner heutigen Lage nicht verändert. Es muss allerdings hinsichtlich seiner technischen Beschaffenheit an die künftigen Nutzungsansprüche angepasst und sinnvoll ergänzt werden.

Der durchgrünte Charakter des Gebietes wird auch zukünftig prägend sein, d. h. die vorhandenen Großbäume können überwiegend erhalten bleiben. Einen deutlichen Freiraumakzent soll die vorhandene Grünanlage in der Gebietsmitte setzen.

Zur Durchsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

## **C) Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im Planbereich wird Mischgebiet (MI) sowie allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### **1.1 Mischgebiet**

Mischgebiete sind vorgesehen an der St.-Jürgen-Straße sowie auf den zentral gelegenen Flächen südlich des Bettenhauses; des Weiteren unmittelbar entlang der Straße Am Schwarzen Meer sowie im rückwärtigen Anschluss an das Gesundheitszentrum in der Friedrich-Karl-Straße.

Das Mischgebiet wird entsprechend den Vorgaben, die sich aus den Planungszielen ergeben, gegliedert.

In den mit MI 1 bezeichneten Teilen des Mischgebiets (südwestliche Flächen sowie zentraler Bereich) sind Einzelhandelsnutzungen sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen. Wohnungen sind in diesem Teil des Mischgebietes nur ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandelseinrichtungen und Vergnügungstätten konzentrieren sich in großer Anzahl im unmittelbar angrenzenden Hauptstraßenzug des „Viertels“ (Straße „Vor dem Steintor“). Es ist erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel, die Stadtteilzentren zu stärken und dem entgegenstehende Nutzungen in den Randbereichen auszuschließen.

Die Einschränkung von Wohnnutzungen auf den Ausnahmetatbestand in diesem Teilbereich des Plangebietes ergibt sich aus dem Gesamtkonzept, das einen gewerblichen Schwerpunkt sowie einen Schwerpunkt für Wohnungsbau vorsieht. Da im gewerblich geprägten Teil bereits einige Wohnungen vorhanden sind, sollen diese über eine Ausnahmeregelung planungsrechtlich abgesichert werden. Weitere Wohnungen sind zulässig, müssen sich jedoch den gewerblichen Hauptnutzungen unterordnen. Eine gewisse Vielschichtigkeit an Nutzungen ist städtebaulich grundsätzlich wünschenswert, um negativen Auswirkungen von monostrukturell orientierten Bereichen (z. B. „Verödung“ in den Abendstunden) entgegenzuwirken.

Die Gewerbestruktur muss hinsichtlich der zulässigen Emissionen die umgebenden Wohnnutzungen berücksichtigen und beschränkt sich auf Einrichtungen mit nicht wesentlich störendem Charakter. Angestrebt werden klinikbezogene Ergänzungseinrichtungen, die gegebenenfalls die vorhandenen Gebäude nutzen können.

In dem mit MI 2 bezeichneten Teil des Mischgebietes (Bereich Gesundheitszentrum an der Friedrich-Karl-Straße) sind Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungstätten und Wohnungen ausgeschlossen.

Wohnungen sind hier nicht zulässig, da dieser Bereich sich in das verbleibende Klinikareal hineinschiebt und unmittelbar von Klinikeinrichtungen umgeben ist.

In den übrigen Bereichen des Mischgebietes (MI 3) entlang der Straße Am Schwarzen Meer und an der Friedrich-Karl-Straße gelten die allgemeinen Vorgaben der Baunutzungsverordnung, d. h. das in einem Mischgebiet zulässige Nutzungsspektrum kann hier – unter Berücksichtigung der übrigen Festsetzungen – ausgeschöpft werden.

## 1.2 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem unter den Planungszielen dargelegten konzeptionellen Ansatz ist im südöstlichen Teil des Plangebietes schwerpunktmäßig Wohnungsbau vorgesehen. Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet (WA). Der Bereich wird durch die geplante Straßenrandbebauung (MI 3) von den umgebenden Verkehrsstraßen abgeschirmt, so dass hier – trotz innerstädtischer Lage – eine verhältnismäßig ruhige Gesamtsituation entstehen wird. Einschränkungen hinsichtlich des nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungsspektrums trifft der Bebauungsplan nicht, so dass sich in diesem Quartier gegebenenfalls ein „vierteltypisches“ Nutzungsmix entwickeln kann, in dem außer (dominierenden) Wohnnutzungen auch z. B. nicht störende Handwerksbetriebe oder soziale und kulturelle Einrichtungen entstehen können (z. B. Beratungsläden, Ateliers). Ziel ist es, bereits auf bauleitplanerischer Ebene günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines vielfältigen Quartiers zu schaffen. Ergänzt wird diese relative Offenheit der Festsetzungen durch das unmittelbar umgebende Mischgebiet, das durch sein wiederum erweitertes Nutzungsspektrum in die Gesamtcharakteristik einbezogen werden kann.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorgegeben durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse.

### Grundflächenzahl

Im Mischgebiet (MI) beträgt die Grundflächenzahl überwiegend 0,5. Die festgesetzte maximale Bebauungsdichte orientiert sich damit an den vorhandenen Gegebenheiten und lässt eine relativ intensive Bebauung zu, ermöglicht aber dennoch die Durchgrünung des Gebietes und berücksichtigt den umfangreichen Großbaumbestand.

Ausgenommen ist der flächenmäßig relativ kleine, mit MI 2 gekennzeichnete Teil des Mischgebietes. Hier ist die maximale Grundflächenzahl mit 0,6 etwas höher angesetzt, damit hier in Ergänzung zur kompakten Bebauung des neuen Gesundheitszentrums, eine adäquate Anschlussbebauung erfolgen kann. Da in diesem Bereich Wohnungen ausgeschlossen sind, ist eine etwas höhere Bebauungsdichte an dieser Stelle vertretbar.

Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 0,4 und ermöglicht damit eine für innerstädtische Quartiere angemessene Bebauungsdichte.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeiten sind gestaffelt und ergeben sich aus den örtlichen Verhältnissen sowie den genannten Planungszielen.

Im Gebietsinneren können überwiegend Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen errichtet werden, an der Friedrich-Karl-Straße drei bis vier Vollgeschosse, entlang der Straße Am Schwarzen Meer drei Vollgeschosse sowie im allgemeinen Wohngebiet zwei bis drei Vollgeschosse.

Die Viergeschossigkeit auf den potenziellen Ergänzungsflächen für das Klinikum (MI 1 und MI 2) vermittelt zwischen den vorhandenen größeren Gebäudehöhen (Frauenklinik sechs Geschosse, Bettenhaus neun Geschosse) sowie kleineren Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (Pathologie, Werkstätten, ehemaliges Schwersternheim). Die festgesetzte Viergeschossigkeit ergibt sich gleichzeitig aus aktuellen Neubauten (Gesundheitszentrum, vier Geschosse), bzw. geplanten Klinikgebäuden (Kompetenzzentren, vier Geschosse), was in etwa drei Altbaugeschossen entspricht (Urologie/Augenklinik, ehemalige HNO-Klinik, Dermatologie). Aus Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung der Straße Sorgenfrei wird die Gebäudehöhe in einem kleineren Teilbereich hier auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Sofern vorhandene Gebäude eine höhere Geschosshöhe haben als die im Bebauungsplan festgesetzte, so ist diese bestandsgeschützt.

An der Friedrich-Karl-Straße wird die Geschosshöhe zwingend vorgegeben. Gebäude müssen hier mit mindestens drei und höchstens vier Vollgeschossen errichtet werden. Die Friedrich-Karl-Straße ist von dieser Geschosshöhe geprägt und soll im letzten noch nicht bebauten Abschnitt entsprechend abgerundet werden.

Am Schwarzen Meer müssen Gebäude drei Vollgeschosse zwingend erreichen, was sich aus der vorhandenen Straßenrandbebauung ergibt, bei der dreigeschossige Gebäude dominieren. Gleichzeitig wird die Bedeutung des Straßenzuges als Hauptverkehrsachse untermauert.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Bebauung mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen vorgegeben. Städtebauliches Vorbild sind die umgebenden Gründerzeitviertel und deren typische Höhenstruktur. Dieser vorgegebene Spielraum korrespondiert mit dem angestrebten Nutzungsmix und ermöglicht unterschiedliche Gebäudetypen (z. B. eine Zusammenstellung aus Reihenhäusern und Geschossbauten) sowie eine Einbeziehung der vorhandenen Altbauten.

Aus städtebaulichen Gründen kann die festgesetzte Höchstzahl der Vollgeschosse in Eckbereichen (Straßeneinmündungen) um ein Vollgeschoss überschritten werden, was einem typischen Muster der gründerzeitlichen Quartiersgestaltung entspricht.

### 3. Bauweise

Festgesetzt wird überwiegend eine abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Gebäude grundsätzlich in offener Bauweise zu errichten, wobei die Gebäudelängen mehr als 50,0 m betragen können. Diese Regelung leitet sich aus dem teilweise großvolumigen Gebäudebestand auf dem Krankenhausareal ab, der damit planungsrechtlich abgesichert wird. Gleichzeitig sollen auch Neubauten diese Bauweise übernehmen und fortentwickeln können. Dies gilt sowohl für gewerblich ausgerichtete Gebäude, als auch für Wohngebäude, bei denen durchaus Gebäudezeilen (z. B. Reihenhäuser) mit mehr als 50,0 m Länge denkbar sind.

In einem kleineren Teilbereich an der Straße Am Schwarzen Meer (MI 3) ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da hier die bereits vorhandene geschlossene Straßenrandbebauung ergänzt werden soll.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt werden größere zusammenhängende überbaubare Flächen, die durch Baugrenzen, bzw. teilweise durch Baulinien definiert werden. Diese verlaufen größtenteils in 3 bis 5 m Abstand parallel zu den Erschließungsstraßen.

Entlang der St.-Jürgen-Straße wird der Abstand auf 15 m erweitert. Dies entspricht dem mittleren Abstand der vorhandenen Altbauten, die auf dieser Seite des Straßenzuges zurückversetzt sind.

Zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der im Süden angrenzenden Wohnbebauung der Straßen Sorgenfrei und Am Schwarzen Meer beträgt der Abstand aus nachbarschützenden Gründen 10 m.

An der Straße Am Schwarzen Meer sowie an der Friedrich-Karl-Straße ist eine Baulinie festgesetzt, so dass die Vorderkante der vorhandene Straßenrandbebauung bei einer Neubebauung aufgenommen werden muss.

### 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden aus gestalterischen Gründen auf den nicht überbaubaren Flächen teilweise ausgeschlossen. Dies betrifft die Vorflächen von Gebäuden an den umgebenden Hauptverkehrsstraßen, die eine besondere stadtbildprägende Wirkung haben sowie die „Vorgärten“ im allgemeinen Wohngebiet, die aus gestalterischen Gründen unverbaut und unbeparkt sein sollen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Tiefgaragen; diese können bis an die Straßenbegrenzungslinien heranreichen, soweit sie vollständig unter Erdgleiche liegen.

Im Eckbereich der Straßen Am Schwarzen Meer/Friedrich-Karl-Straße (MI 3\*) werden Tiefgaragen zwingend vorgegeben. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Randbereich Geschosswohnungsbau mit einer relativ großen Anzahl an Wohnungen und entsprechenden Stellplatzanlagen entstehen wird. Um den Bebauungszusammenhang entlang der Straße nicht durch größere Stellplatzflächen zu unterbrechen, bzw. größere Stellplatzanlagen – und damit Störungen – auf den rückwärtigen Freiflächen zu vermeiden, ist der ruhende Verkehr hier unterirdisch zu organisieren.

#### 6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Erschließungsnetz des Plangebietes ist zweigeteilt. Das allgemeine Wohngebiet wird über eine bereits vorhandene Erschließungsstraße an die Friedrich-Karl-Straße angebunden, die Mischgebietsflächen im westlichen Teil über ebenfalls weitestgehend vorhandene interne Erschließungsstraßen an die St.-Jürgen-Straße sowie an zwei Punkten an die Straße Am Schwarzen Meer. Die beiden Erschließungsbereiche sind funktional voneinander getrennt, um Schleichverkehre zu verhindern und die Verkehrsbewegungen im Plangebiet zu minimieren. Eine Verknüpfung besteht lediglich über Grünflächen sowie über einen Fußgängerbereich (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) in der Mitte des Plangebietes. Hier kann eine vorhandene Verkehrsfläche vor dem ehemaligen Schwesternheim genutzt und entsprechend umgestaltet werden.

Der Querschnitt der Erschließungsstraßen beträgt überwiegend 12,50 m und ermöglicht in vielen Streckenabschnitten beidseitiges Parken.

Die bereits vorhandenen Straßenflächen sollen – soweit möglich – genutzt werden. Um- oder Ausbauten erfolgen für einen erforderlichen Wendebereich am Ende der Erschließungsstraße des Wohngebietes, in dem zentral gelegenen Fußgängerbereich sowie für die neu zu schaffenden Anschlüsse an die St.-Jürgen-Straße und an die Straße Am Schwarzen Meer. An die Straße Am Schwarzen Meer ist außer der bereits vorhandenen Anbindung im Bereich der Frauenklinik eine zusätzliche Anbindung unmittelbar östlich der Pathologie vorgesehen. Eine weitere Maßnahme wird der Ausbau eines vorhandenen, aber derzeit noch unbefestigten Weges im Eckbereich Friedrich-Karl-Straße/Am Schwarzen Meer sein, der bisher nur zur Andienung der hier vorhandenen kleineren Gewerbebetriebe dient und zukünftig auch für die Erschließung des angrenzenden Neubaugebietes genutzt werden kann.

#### 7. Öffentliche Grünflächen

Etwa in der Mitte des Plangebietes befindet sich eine größere Grünfläche mit zahlreichen Großbäumen. Es handelt sich dabei um den verbliebenen Teil einer klinikinternen Grünanlage. Diese Parkfläche soll einen markanten gebietsinternen Akzent setzen; sie wird entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### 8. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen

Das Plangebiet wird an den Außenkanten von Hauptverkehrsstraßen tangiert und ist im Randbereich entsprechenden Verkehrslärmemissionen ausgesetzt. Maßgeblich ist die DIN 18005, die Orientierungswerte vorgibt, die sich auf den Rand der Bauflächen oder die überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten beziehen. Betroffen hiervon sind die im Rahmen eines Mischgebietes zulässigen Wohnnutzungen an der Straße Am Schwarzen Meer und an der Friedrich-Karl-Straße sowie die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen an der St.-Jürgen-Straße. Der Bebauungsplan setzt hierzu fest, dass in den mit MI 3 bezeichneten Bereichen Schlaf- und Kinderzimmer aus Lärmschutzgründen nur auf den lärmabgewandten Seiten zulässig sind.

Die rückwärtig gelegenen Flächen sind aufgrund der Abschirmung durch die Randbebauung in lärmmäßiger Hinsicht unproblematisch und benötigen keine besonderen Schutzvorkehrungen. Auf die weiteren Ausführungen unter D) 2. b) des Umweltberichtes wird verwiesen.

## D) Umweltbericht

### 1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat die Überplanung des südlichen Klinikareals zum Inhalt. Die Flächen werden derzeit intensiv genutzt und sind mit zahlreichen Gebäuden besetzt.

Etwa zwei Drittel des Geländes soll zukünftig gewerblich genutzt werden, der restliche Teil (rd. 2,5 ha) durch Wohnungsbau.

Die vorhandenen Altbauten sollen nach Möglichkeit integriert und weitergenutzt werden.

Das interne Erschließungsnetz wird weitestgehend übernommen und – wo erforderlich – ergänzt. Ebenso kann ein erheblicher Teil des Großbaumbestandes im Umfeld der bestehenden Gebäude grundsätzlich erhalten bleiben.

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

Gemäß Baugesetzbuch sind in Bauleitplänen umfassende umweltschützende Anforderungen zu berücksichtigen. Aufgrund dieser allgemeinen Vorgaben sind folgende umweltrelevanten Aspekte und deren mögliche Auswirkungen bei der Neuplanung geprüft worden:

#### a) Naturschutz/Eingriffsregelung

Ein Ausgleich nach Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da die durch den neuen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes zulässig waren. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt, so dass sich der Anteil der begrüneten Freiflächen gegenüber dem vorhandenen Zustand nicht erheblich verändern wird. Der Naturhaushalt wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

Artenschutzrechtliche Belange sind lediglich im Bereich des Bunkers an der Friedrich-Karl-Straße/Am Schwarzen Meer relevant (Brutvögel, Fledermäuse). Diese sind gegebenenfalls im Rahmen einer erforderlichen Abrissgenehmigung zu berücksichtigen.

Sollten Eingriffe in den geschützten Baumbestand erfolgen, sind Ersatzpflanzungen auf Grundlage der Bremer Baumschutzverordnung (Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen vom 5. Dezember 2002 [Brem.GBl. S. 647], zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 30. September 2004 [Brem.GBl. S. 476]) vorzunehmen. Baumfällungen werden schwerpunktmäßig gegebenenfalls auf der bisher unbebauten Freifläche an der Friedrich-Karl-Straße sowie unmittelbar südlich des Bettenhauses erfolgen. Insgesamt ist bei einer Bebauung dieser Flächen von einem Verlust von rd. 20 Bäumen auszugehen.

#### b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Maßgeblich sind die Orientierungswerte der DIN 18005. Danach sollen in allgemeinen Wohngebieten Werte von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags und in Mischgebieten 45 dB(A) nachts und 60 dB(A) tags nicht überschritten werden. Nach Bundes-Immissionsschutzgesetz sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen auf dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Spezielle Lärmkarten, aus denen konkrete Lärmwerte entnommen werden könnten bzw. eine Lärminderungsplanung auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen in Bremen zurzeit noch nicht vor.

Ersatzweise wurden auf Grundlage von Verkehrserhebungen des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr aus dem Jahre 2005 Belastungswerte ermittelt. Differenzierter betrachtet wurden der Straßenzug Am Schwarzen Meer sowie die Friedrich-Karl-Straße, die den Teil des Plangebietes tangieren, der zukünftig einen Wohnungsbauschwerpunkt darstellt und der damit in lärmtechnischer Hinsicht relevant ist.

Danach ist auf diesen Straßenabschnitten von folgenden DTV-Werten (Kfz/24h) auszugehen:

Friedrich-Karl-Straße: 4.400 Kfz, davon 1 % Lkw-Anteil,

Am Schwarzen Meer: 2.700 Kfz, davon 1,5 % Lkw-Anteil.

Zusätzlich verkehren zwei Straßenbahnlinien auf der Straße Am Schwarzen Meer. Diese fahren tagsüber jeweils im 10-Minuten-Takt, in den Abendstunden (etwa ab 19.30 Uhr) im 20-Minuten-Takt und stellen den Betrieb gegen 23.30 Uhr ein. Ab dann fährt stündlich noch die Nachtlinie 10.

Ausgehend von diesen Verkehrszahlen wurden an der vorderen Gebäudezeile folgende Belastungswerte errechnet (Lärmabschätzung des Amtes für Straßen und Verkehr vom 29. November 2006):

Am Schwarzen Meer maximal 67 dB(A) tags sowie 57 dB(A) nachts,

Friedrich-Karl-Straße maximal 66 dB(A) tags sowie 58 dB(A) nachts.

Damit sind die Orientierungswerte (Mischgebiet) an der Vorderseite der Gebäude tagsüber um bis zu 7 dB(A) überschritten und nachts um bis zu 13 dB(A).

Durch die analoge Anwendung von Vergleichsgutachten (hier: „Schalltechnische Berechnungen im Bebauungsplangebiet Freiligrathstraße in 28329 Bremen“, 9. Oktober 2006) kann bei einer geschlossenen Straßenrandbebauung davon ausgegangen werden, dass die Lärmwerte auf den Gebäuderückseiten und entsprechend auf den dahinter liegenden Flächen durch Eigenabschirmung etwa um 20 bis 25 d(BA) geringer sind. Eine geschlossene Bauweise wird zwar im Plangebiet nicht festgesetzt, allerdings wird durch die festgesetzte abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50,0 m ermöglicht, voraussichtlich ein weitestgehend geschlossener „Blockrand“ entstehen, der in etwa die Wirkung eines vollständig geschlossenen Randes entfalten wird.

Unter dieser Voraussetzung liegt die Lärmbelastung dort bei rd. 45 dB(A) tags und rd. 35 dB(A) nachts und damit erheblich unter den oben genannten Orientierungswerten. Besondere lärmschützende Vorkehrungen müssen hier nicht getroffen werden.

Allerdings sind Maßnahmen an den Gebäudevorderseiten der Straßenrandbebauung erforderlich. Auf Punkt C) 8. der Begründung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Weitere potenziell lärmverursachende Aspekte wurden aus folgenden Gründen nicht näher untersucht:

- Die St.-Jürgen-Straße wird in lärmmäßiger Hinsicht nicht problematisiert, da lärmempfindliche Wohnnutzungen hier nur ausnahmsweise relevant sind. Es ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 auf den Gebäuderückseiten eingehalten werden können und dass mit baulichen Vorkehrungen ein ausreichender Schutz der menschlichen Gesundheit auch in ruhebedürftigen Räumen möglich ist. Die Einzelheiten werden in der Baugenehmigung geregelt. Im Übrigen befindet sich an der St.-Jürgen-Straße lediglich das Gebäude der heutigen Urologie/Augenklinik, das voraussichtlich unter Denkmalschutz gestellt wird und für Wohnzwecke nicht geeignet ist.
- Baugebietsintern erzeugte Verkehre werden nicht näher betrachtet, da hier von einem gebietstypischen und insgesamt geringen Aufkommen ausgegangen werden kann. Klinikbezogene Verkehre werden

sich nach Umsetzung des Gesamtkonzeptes zur Bismarckstraße bzw. zur St.-Jürgen-Straße verlagern und das Plangebiet nicht wesentlich belasten. Durch die Unterbrechung des Erschließungssystems im Plangebiet wird es keine Schleichverkehre geben, so dass gebietsfremder Verkehr weitestgehend vermieden wird.

- Die auf dem verbleibenden Krankenhausareal geplante Hochgarage mit rd. 600 Stellplätzen wird ihren Anschluss im Wesentlichen zur Bismarckstraße ausrichten, bzw. teilweise zur St.-Jürgen-Straße. Eine Abfahrt über das Plangebiet und insbesondere im Bereich der Wohnnutzungen ist nicht beabsichtigt, so dass es zu keinem Konflikt zwischen den Emissionen der Hochgarage und zu schützenden Wohnnutzungen kommen wird.

Mit den Festsetzungen ist insgesamt sichergestellt, dass in den für Wohnnutzungen vorgesehenen Bereichen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen entstehen können.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe, Auswirkungen auf das Klima

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz haben die Kommunen Luftreinhaltepläne zu erstellen, die entsprechende Angaben zur Luftqualität enthalten sowie gegebenenfalls Aktionspläne zu entwickeln.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine konkreten Messwerte über Luftschadstoffe vor. Dennoch ermöglicht ein im Rahmen der Erstellung des Luftreinhalteplanes der Stadt Bremen in Auftrag gegebenes Screening an relevanten Straßenabschnitten Aussagen über die Luftschadstoffbelastung. Im Screening wurden alle drei Straßenabschnitte betrachtet, die das Plangebiet begrenzen (St.-Jürgen-Straße, Friedrich-Karl-Straße, Am Schwarzen Meer). Der Gutachter weist jedoch keine Schadstoffkonzentrationen für Feinstaub und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) in den Straßen aus. Die Belastungen liegen demnach deutlich unterhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte.

In straßenfernen Bereichen des Plangebietes sind die Schadstoffkonzentrationen noch geringer als an den Straßen.

Da sich durch die Neuplanung die lokalen Verhältnisse nicht wesentlich verändern werden, ist eine gesundheitliche Gefährdung im Sinne der 22. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) auszuschließen. Ebenso sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

d) Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Altlasten

Nach Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Gebiet des Bebauungsplanentwurfs gab es bedingt durch die langjährige Krankenhausnutzung Hinweise auf altlastenrelevante Bereiche.

Deshalb wurde eine historische Recherche und eine orientierende Untersuchung durchgeführt (historische Recherche und orientierende Untersuchung bezüglich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich des Bebauungsplangebiets 2364 in Bremen-Östliche Vorstadt, ifab – Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, Januar 2007).

In der historischen Recherche wurde durch Akteneinsicht, Luftbild- und Kartenauswertung sowie Befragungen recherchiert, wo die Verdachtsbereiche möglicher Bodenverunreinigungen im B-Plangebiet liegen (u. a. Werkstätten, Laboratorien, Trafo).

In der anschließenden orientierenden Untersuchung wurden an den ermittelten Verdachtsbereichen Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Es wurden insgesamt 79 Bodenproben, 14 Oberbodenmischproben, 21 Bodenluftproben und acht Grundwasserproben entnommen. Dabei wurde erkannt, dass das gesamte Gebiet flächendeckend mit verschiedensten Materialien aufgefüllt ist (Bauschutt, Sand u. a.). Chemische Analysen wurden an ausgewählten Proben für folgende Stoffe und Stoffgruppen durchgeführt: Schwermetalle und Arsen, PAK, MKW, PCB, BTEX und LHKW.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen zeigt, dass keiner der genannten Verdachtsbereiche bestätigt werden konnte. Lediglich in einer Bodenprobe wurde der Blei-Kinderspielflächenprüfwert der BBodSchV im künftigen „Mischgebiet“ geringfügig überschritten. Flächige Obermischproben in diesem Bereich zeigen dagegen niedrige Blei-Konzentrationen, so dass sich hier kein weiterer Handlungsbedarf ergibt. Alle anderen untersuchten Proben wiesen Schadstoffgehalte auf, die deutlich unterhalb der heranzuziehenden Prüfwerte lagen.

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

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

e) Geowissenschaftliche Informationen

Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir aus geowissenschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Für die Bearbeitung wurden 60 Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, die alle recht gut über das gesamte Planungsareal verteilt liegen. Somit liegen relativ gute Daten zu den Untergrundverhältnissen vor. Ferner wurde die Baugrunderkarte Bremen sowie die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen 4 und 5 m NN. Inwieweit Abgrabungen oder Auffüllungen bzw. allgemeine Bodenveränderungen vorgenommen wurden, lässt sich aus den uns vorliegenden Daten nicht ermitteln. Da am Standort das Krankenhaus mit zahlreichen Gebäuden bereits vor 1900 bestand (Quelle: Karte 1 : 25.000 der Preußischen Landesaufnahme von 1897), ist von zahlreichen Bodenveränderungen auszugehen.

In allen Bohrungsschichtenverzeichnissen lassen sich auf dem ersten Meter aufgefüllte Sande feststellen, da in diesen „Fremdstoffe“ wie „Bauschuttreste, Draht, Blech“ nachgewiesen werden konnten. Vereinzelt reicht diese Auffüllung bis 2 m herunter.

Als jüngste geologische Schicht lagern in weiteren Bereichen holozäne Dünenansandungen. Da viele Bohrungen nicht auf „m NN“ eingemessen wurden, ergeben sich gerade bei älteren Bohrungen (vor 1970) erhebliche Unsicherheiten im oberen sandigen Bereich, der obendrein lokal fehlt. Der Untergrundaufbau der oberen 4 m ist somit heterogen, stark variierend. Es gibt sehr vereinzelt Positionen, wo nur Sand von Geländeoberfläche bis 15 m unter Gelände angetroffen wurden. Hier scheint sich eine recht hohe Variabilität der heutigen Geländehöhe anzudeuten.

Unter den Dünenansandungen lagern überwiegend flächig holozäne Weichschichten in Mächtigkeiten von 1 m bis 2 m, in Einzelfällen bis zu 3 m. Die Basis der Weichschichten ist überwiegend um etwa  $\pm 0$  m NN zu erwarten. Wie oben bereits erwähnt, können vereinzelt lokal diese Weichschichten fehlen. Es gibt wieder andere Lokationen, in dem keine Sande auf den Weichschichten liegen.

Aufgrund des heterogenen Untergrundaufbaues muss der Untergrund überwiegend als stark setzungs- und frostempfindlich eingestuft werden. Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche

Schichtmächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen (z. B. Auskoffierung, Verdichtung, Pfahlgründung).

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 10 m NN (= tiefer als 14 m unter GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 0,5 m NN (entsprechend 3,5 m unter Gelände); Höchststände sind bei 2,5 m NN (entsprechend 1,5 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7; Gesamteisen: 10 - 20 mg/l; Chloride: 250 - 500 mg/l; Sulfate: 100 - 200 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l).

Die Anlage von flachgeothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

f) Belange des Denkmalschutzes, der Kultur und sonstige Sachgüter

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befindet sich umfangreiche Altbausubstanz. Denkmalwürdig sind unter Umständen das Gebäude der Pathologie sowie die Urologie/Augenklinik. Das Landesamt für Denkmalpflege beabsichtigt – abhängig von den Ergebnissen weiterer Recherchen – gegebenenfalls ein Unterschutzstellungsverfahren für diese Gebäude zu eröffnen. Die Festsetzungen stehen der Erhaltung dieser Gebäude nicht entgegen.

Im Änderungsbereich sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, muss dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

g) Sonstige Schutzgüter

Sonstige Schutzgüter sind von der Planänderung nicht betroffen.

3. Planungsalternativen

Vorhandene Bestandsstrukturen werden überplant und partiell ergänzt. Ein sinnvolles Nutzungsspektrum ergibt sich aus dem vorhandenen Umfeld (Klinikum sowie Wohnungsbau) und wird aus diesen Umgebungsstrukturen abgeleitet.

Grundsätzliche Planungsalternativen sind aus folgenden Gründen nicht näher in Betracht gezogen worden:

- Gewerbegebiet: Aufgrund des unmittelbaren Wohnumfeldes sowie der angrenzenden Klinikeinrichtungen kann bei einer reinen gewerblichen Nutzung von einem erheblichen Konfliktpotential ausgegangen werden.
- Stadtteilpark: Die Anlage eines größeren Stadtteilparks ist nur bei Abriss umfangreicher Gebäudesubstanz möglich, um eine größere Freifläche zu erhalten. Dies ist finanziell unverhältnismäßig aufwendig. Im Übrigen besteht durch den nahe gelegenen Weserraum eine gute Naherholungsmöglichkeit.
- Großflächiger Einzelhandel: Einzelhandel im größeren Umfang würde zu einer Schwächung des unmittelbar angrenzenden Stadtteilzentrums mit seiner kleinteiligen Ladenstruktur führen.

4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Es wird auf die generellen Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde Bremen zur Umweltüberwachung hingewiesen.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Erhebliche Umweltauswirkungen in Hinblick auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, weil im Wesentlichen nur Bestandsstrukturen überplant werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da die möglichen Eingriffe bereits nach bisherigem Planungsrecht zulässig waren. Luft und Klima werden durch die Neuplanung nicht negativ betroffen. In lärmtechnischer Hinsicht müssen die Wohnnutzungen unmittelbar an den Hauptverkehrsstraßen geschützt werden. Die Lärmbelastung der vorderen Gebäudezeile relativiert sich allerdings durch ruhige rückwärtige Lagen, die insgesamt gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen; der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen. Denkmalschutzbelange sind noch nicht abschließend geklärt und werden daher im Bebauungsplan nicht geregelt. Sollten sich hier Notwendigkeiten ergeben, werden entsprechende Vorgaben auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes getroffen. Realistische Planungsalternativen zur vorgesehenen Planung werden nicht gesehen, da es sich um eine innerstädtische bereits weitestgehend bebaute Ortslage handelt und sich das Spektrum der Nutzungsmöglichkeiten aus dem Bestand und dem Umfeld ergibt.

**E) Finanzielle Auswirkungen**

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

Für Arbeiten durch das Amt für Straßen und Verkehr ergeben sich voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 1,5 Mio. € brutto für Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der Straßenverkehrsflächen; davon entfallen auf die Stadtgemeinde 150.000 € (10 %, gemäß Erschließungsbeitragsrecht).

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

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

*Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 2004*

*Bebauungsplan 2364 für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt zwischen St.-Jürgen-Straße, Friedrich-Karl-Straße und Am Schwarzen Meer*

*(Bearbeitungsstand: 15. März 2007)*

**a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung**

Durch die Neuordnung des Krankenhausareals steht zukünftig eine größere Fläche in zentraler Lage städtebaulich zur Disposition.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, hier neue Nutzungen zu ermöglichen und die Einbindung des Gebietes in den Stadtteil zu verbessern.

Gewerbliche Nutzungen sind vor allem im südwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Für den zentralen bisher nur vereinzelt bebauten Bereich wird ebenfalls eine gewerbliche (klinikaffine) Nutzung angestrebt. Die Flächen im Südosten des Plangebietes sollen im Wesentlichen für Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Der durchgrünte Charakter des Gebietes wird auch zukünftig prägend sein, d. h. die vorhandenen Großbäume können überwiegend erhalten bleiben. Einen deutlichen Freiraumakzent soll die vorhandene Grünanlage in der Gebietsmitte setzen.

Zu dem Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr beteiligt.

Erhebliche Umweltauswirkungen in Hinblick auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da im Wesentlichen nur Bestandsstrukturen überplant werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da die möglichen Eingriffe bereits nach bisherigem Planungsrecht zulässig waren. Luft und Klima werden durch die Neuplanung nicht negativ betroffen. In lärmäßiger Hinsicht müssen lärmempfindliche Nutzungen unmittelbar an den Hauptverkehrsstraßen geschützt werden. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen im erforderlichen Bebauungsplan erfolgen. Denkmalschutzbelange sind derzeit noch nicht abschließend geklärt. Sollten sich hier Notwendigkeiten ergeben, werden entsprechende Regelungen auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes getroffen.

#### **b) Alternativenprüfung**

Vorhandene Bestandsstrukturen werden überplant und partiell ergänzt. Ein sinnvolles Nutzungsspektrum ergibt sich aus dem vorhandenen Umfeld (Klinikum sowie Wohnungsbau) und wird aus diesen Umgebungsstrukturen abgeleitet.

Grundsätzliche Planungsalternativen sind aus folgenden Gründen nicht näher in Betracht gezogen worden:

- Gewerbegebiet: Aufgrund des unmittelbaren Wohnumfeldes sowie der angrenzenden Klinikeinrichtungen kann bei einer reinen gewerblichen Nutzung von einem erheblichen Konfliktpotential ausgegangen werden.
- Stadtteilpark: Die Anlage eines größeren Stadtteilparks ist nur bei Abriss umfangreicher Gebäudesubstanz möglich, um eine größere Freifläche zu erhalten. Dies ist finanziell unverhältnismäßig aufwendig. Im Übrigen besteht durch den nahe gelegenen Weserraum eine gute Naherholungsmöglichkeit.
- Großflächiger Einzelhandel: Einzelhandel im größeren Umfang würde zu einer Schwächung des unmittelbar angrenzenden Stadtteilzentrums mit seiner kleinteiligen Ladenstruktur führen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2364 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung wurde am 11. September 2006 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt.

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 1. Februar bis 1. März 2007) durchgeführt worden.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese haben zu keiner Planänderung geführt.

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRZ des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mietgebiet

GRZ Grundflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III/IV Zahl der Vollgeschosse zwingend

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

TCa Tiefgarage

abw. bestehende Baulinien

gestrichelte Baulinien

Baugrenze

Städteverlehrsflächen

Vereinstufen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

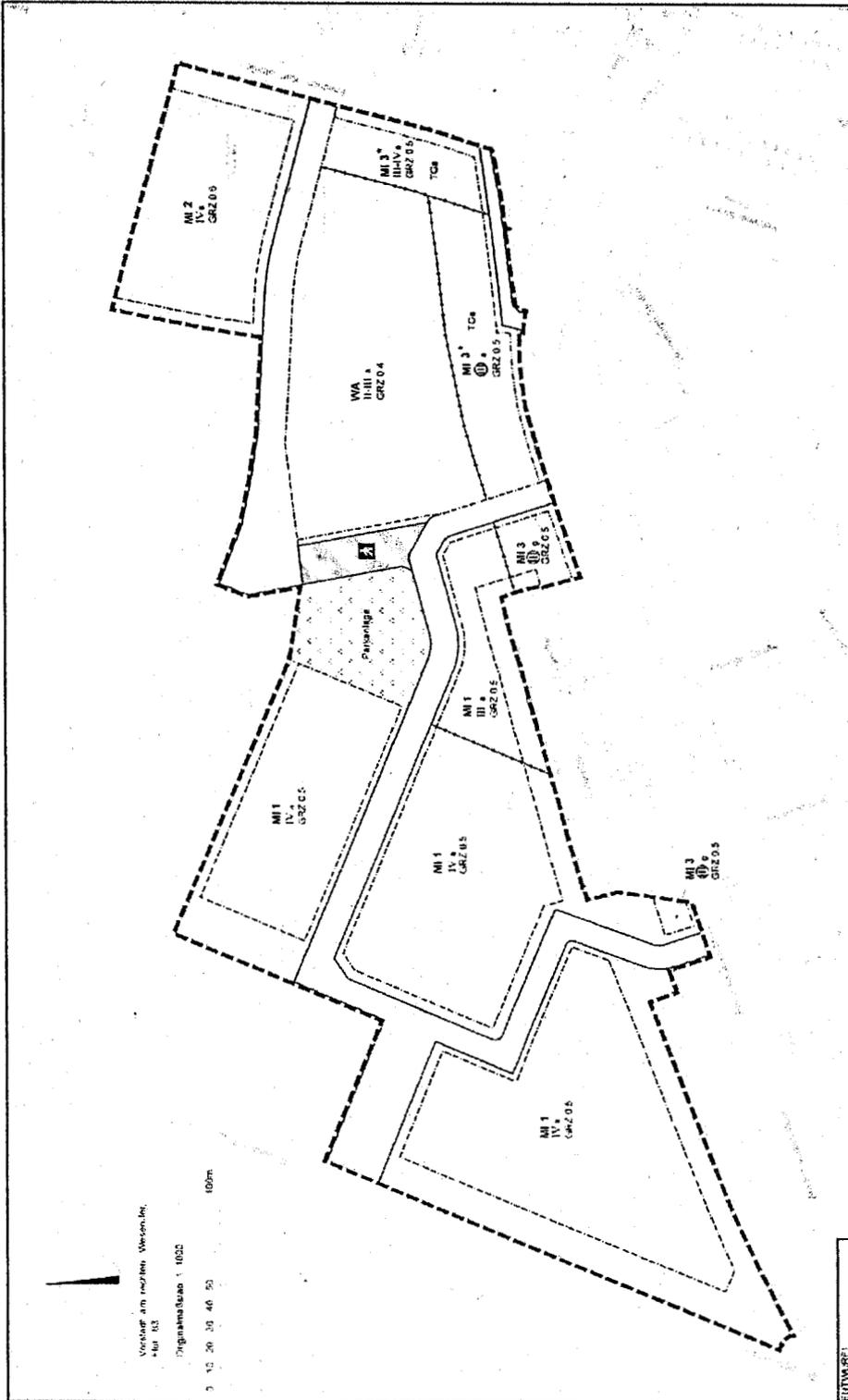
Straßenbegrenzungsflächen

Die Städteverlehrsflächen sind nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfallen.

Oberirdische Grundflächen (Personenlager)

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkatasterplan, der für die Dauer der Planzustellungen bei der Veranlassung der Baugeschäft zur Entscheidung anliegt.



Vorstufung am meisten Westen, bei III/IV

Originalmaßstab: 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m

Bebauungsplan 2364