

Mitteilung des Senats vom 4. März 2008

***Bebauungsplan 2334 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen
Bodenheimer Straße,
Neuenlander Straße,
Ingelheimer Straße (beiderseits),
Erlenstraße und
Friedrich-Ebert-Straße
(Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2334 (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 7. Februar 2008 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2334 zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

**Bebauungsplan 2334 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen
Bodenheimer Straße,
Neuenlander Straße,
Ingelheimer Straße (beiderseits),
Erlenstraße und
Friedrich-Ebert-Straße
(Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplanentwurf 2334 (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) und die Begründung zum Bebauungsplan 2334 (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007 – Neufassung) vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 25. August 2004 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 31. August 2004 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Veränderungssperre

Für das Grundstück Ingelheimer Straße 15 (Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 2334) hat die Stadtbürgerschaft am 24. Mai 2005 eine Veränderungssperre nach dem BauGB beschlossen (153. Ortsgesetz). Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Juni 2006 dem Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 153. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre um ein Jahr zugestimmt. Das Ortsgesetz ist mit Ablauf des 8. September 2007 außer Kraft getreten.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2334 ist am 30. August 2006 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2334 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

5. 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 für den Bebauungsplanentwurf 2334 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6.1 Die Architektenkammer Bremen hat mit Schreiben vom 13. März 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Die Architektenkammer Bremen begrüßt das Bestreben der Freien Hansestadt Bremen, historischen Baubestand zu erhalten und befürwortet daher grundsätzlich die Ausweisung eines Erhaltungsbereichs für das vom B-Plan 2334 erfasste Plangebiet.

Im Sinne der Erhaltungs- und Erneuerungsfähigkeit des Quartiers hält es die Architektenkammer jedoch i. d. R. für nicht zielführend, reine Wohngebiete (WR) auszuweisen und empfiehlt stattdessen die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA). Insbesondere sollten Dienstleistungen (freiberufliche Tätigkeiten), z. B. Arzt- oder Physiotherapiepraxen, Büros oder Anwaltskanzleien, erlaubt sein, soweit damit nicht erhebliche bauliche Veränderungen verbunden sind. Laut BauGB sind solche Nutzungen im WR zwar nicht ausdrücklich ausgeschlossen, jedoch spricht die Erfahrung in Bezug auf die einschlägige Rechtsprechung eher für das WA, mit den einschränkenden Regelungen, z. B. nach C) 5. für die Stadterhaltung (Begründung, S. 3 f.).“

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 6. September 2007 folgende Stellungnahme abgegeben:

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, da sich in diesem Bereich der Neustadt ausschließlich Wohnnutzung befindet. Die dementsprechende Architektur soll in ihrer Ausgestaltung unverändert erhalten werden. Ein mit anderen Nutzungen einhergehender Umbau widerspräche dieser Zielsetzung.

Im Übrigen lässt die Ausweisung von Reinem Wohngebiet (WR) bedingt anderweitige Nutzungen ausnahmsweise zu. Die Festsetzung WR steht einem Nutzungsmix nicht entgegen.

Einzelne Räume für Freiberufler sind gemäß § 13 Baunutzungsverordnung zulässig.

Auf dem Eckgrundstück Erlenstraße/Friedrich-Ebert-Straße wird Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da sich hier aufgrund der Lage an einer Hauptsammelstraße die Möglichkeit zu gewerblichen Nutzungen (Läden usw.) bietet.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. September 2007 empfohlen, den Planentwurf wie vorgenannt zu ändern und im Übrigen aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

- 6.2 Der Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Bremen e. V., hat mit Schreiben vom 6. März 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Zu dem genannten Plan nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir möchten darum bitten, dass bei den Erneuerungs- und Umbauarbeiten an den Gebäuden die entsprechenden Nistquartiere für Gebäudebrüter, zum Beispiel Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz und Fledermausarten, wie Breitflügelfledermaus erhalten bleiben. Diese Vogel- und Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Häufig verlieren diese Gebäudebrüter durch Sanierungsarbeiten ihre Nistquartiere und stehen daher inzwischen auf der Vorwarnliste der Roten Liste. Ist eine Zerstörung der Nist- und Tagesquartiere bei Bauarbeiten unvermeidlich, so ist nach dem Gesetz an Ort und Stelle durch den Bauherren Ersatz zu schaffen oder Ausgleichszahlungen zu leisten.“

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 6. September 2007 folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Bebauungsplan soll mit dem Erhaltungsgebot aller zum öffentlichen Straßenraum gelegenen Fassaden die derzeitige Situation festschreiben bzw. einen Rahmen für zu erneuernde Fassadenteile vorgeben. Dabei bleibt die Architektur in ihrer Ausbildung mit Vor- und Rücksprüngen, Nischen und Auskragungen erhalten. Bauliche Maßnahmen, die zu einer „Einebnung“ der Fassaden führen könnten, sind mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar und sollen nicht zugelassen werden.

Somit bleiben bestehende Möglichkeiten für Mauerbrüter weitgehend bestehen, soweit sie nicht zu konstruktiven Schäden führen. Nistquartiere für Fledermäuse innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und für Privatleute aus Gründen der thermischen Abdichtung der Häuser unzumutbar.

Eine besondere Festsetzung, Mauerbrüter und Fledermäuse betreffend, wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. September 2007 empfohlen, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

- 6.3 Die übrigen Behörden einschließlich des Beirates des Ortschaftsamt Neustadt/Woltmershausen haben – z. T. nach Klärung bestimmter Fragen – gegen den Inhalt des Planentwurfes keine Bedenken.

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 15. Februar 2007 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2334 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf 2334 mit Begründung hat vom 12. März bis 12. April 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 Ortschaftsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

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

8. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen.

9. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Aufgrund vorgebrachter Hinweise von Behörden ist es erforderlich geworden, den ausgelegenen Planentwurf und die Begründung zu ändern.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Planänderungen:

- Auf dem Eckgrundstück Erlenstraße/Friedrich-Ebert-Straße wird Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da sich hier aufgrund der Lage an einer Hauptsammelstraße die Möglichkeit zu gewerblichen Nutzungen (Läden usw.) bietet. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden um das entsprechende Planzeichen ergänzt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde präzisiert; die Bereiche der Grundstücke, auf denen Nebenanlagen nicht zulässig sind, werden nunmehr konkret benannt.
- Die Zahl der Vollgeschosse war im ausgelegenen Planentwurf als Höchstmaß festgesetzt. Nunmehr wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der vorhandenen Bebauung zwingend vorgegeben.
- Unter Hinweise wurde der Absatz 1 aus Gründen der Klarstellung reaktionell geändert.

Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplanentwurf 2334 (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) ausgewiesen.

Die Begründung ist wie folgt geändert worden:

- Aufgrund der vorgenannten WA-Ausweisung ist die Begründung unter Gliederungspunkt C) 1. ergänzt worden.
- Analog zu der geänderten textlichen Festsetzung Nr. 3 wurde die Begründung unter Gliederungspunkt C) 2. präzisiert.
- Unter Gliederungspunkt C) 5. wurde der Absatz 1 aus Gründen der Klarstellung neu formuliert.
- Im Umweltbericht wurden unter Gliederungspunkt D) 2. a) Geowissenschaftliche Informationen aufgenommen. Des Weiteren wurde der Gliederungspunkt D) 2. c) um Informationen zu Altlasten ergänzt.

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand 30. Juli 2007) enthält die neuen Texte.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. September 2007 empfohlen, den vorgenannten Planänderungen, wie im Bebauungsplanentwurf 2334 (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) ausgewiesen und der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) zuzustimmen.

10. Zweite öffentliche Auslegung nach § 4 a BauGB

Im Hinblick auf die nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2334 erfolgten Planänderungen (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) hat die Deputation für Bau und Verkehr am 6. September 2007 folgende Beschlüsse gefasst:

- Erneute (zweite) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2334 (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) nebst Begründung (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB.
- Bei der erneuten Auslegung können Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB.
- Die Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 2334 beteiligten Träger öffentlicher Belange einschließlich dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Der Bebauungsplanentwurf 2334 (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007), die Begründung (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007), umweltbezogene Stellungnahmen sowie Unterlagen zum Umweltbericht haben vom 4. bis 18. Oktober 2007 beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen (erneute öffentliche Auslegung). In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) einschließlich Begründung (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

11. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

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

12. Ergebnis der erneuten Unterrichtung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

12.1 Die Architektenkammer Bremen hat mit Schreiben vom 18. Oktober 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Architektenkammer Bremen begrüßt ausdrücklich die Ausweisung von Erhaltungsbereichen im Rahmen des Bebauungsplans 2334. Diese erscheint als geeignetes Mittel, um die städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten im Plangebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln.

In diesem Sinne betrachtet die Architektenkammer – und das nicht nur bezogen auf dieses Plangebiet – die Ausweisung von Reinen Wohngebieten (WR) als weniger förderlich und befürwortet für diesen Siedlungstyp grundsätzlich die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA). Diese lässt Spielraum für die Etablierung nicht störender Gewerbebetriebe und kann somit einen Beitrag zur ökonomischen Stabilisierung von Stadtquartieren und der kleinräumlichen, verträglichen Mischung von Nutzungen beitragen.“

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

Anlässlich der erneuten Unterrichtung der Behörden im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung hat die Architektenkammer mit ihrer Stellungnahme vom 18. Oktober 2007 weitgehend eine inhaltliche Wiederholung ihrer anlässlich der nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten Behördenbeteiligung mitgeteilten Argumente (Stellungnahme vom 13. März 2007) vorgebracht. Deshalb wird auf die vorstehend unter Gliederungspunkt 6.1 abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr verwiesen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt zu der anlässlich der erneuten Unterrichtung der Behörden vorgebrachten Stellungnahme, den Planentwurf (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) unverändert zu lassen.

12.2 Änderung der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der erneuten Unterrichtung der Behörden im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung ist die Begründung wie folgt geringfügig geändert worden:

- Im Umweltbericht wurden unter Gliederungspunkt D) 2. b) der Absatz 2 aktualisiert sowie der Absatz 3 konkretisiert und um den letzten Satz ergänzt.
- Des Weiteren wurde unter Gliederungspunkt D) 2. c) der Absatz 2 um den letzten Satz ergänzt.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007 – Neufassung) stellt den aktuellen Stand dar.

B) Stellungnahme des Beirates

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

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2334 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Bodenheimer Straße, Neuenlander Straße, Ingelheimer Straße (beiderseits), Erlenstraße und Friedrich-Ebert-Straße (Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung – Neufassung – zum Bebauungsplan 2334 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen

Bodenheimer Straße,

Neuenlander Straße,

Ingelheimer Straße (beiderseits),

Erlenstraße und

Friedrich-Ebert-Straße

(Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Neustadt.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Die Ingelheimer Straße wurde beidseitig in den Jahren 1925 bis 1927 mit überwiegend traufständigen zweigeschossigen Reihenhäusern in sichtbar gelassenem Ziegelmauerwerk im Geist der Reform- und Heimatschutzarchitektur mit expressivem Dekor bebaut. Auf halber Länge verspringt die Straße. Dort ergibt sich, gekreuzt vom Helene-Kaisen-Weg, eine platzartige Situation mit größeren Häusern.

Die individuelle Ausformung der einzelnen Gebäude mit Gauben, Frontgiebeln, Erkern, Ziervorbänden und Dekor folgt einem einheitlichen Gestaltkanon, der dem norddeutschen Ziegelexpressionismus entlehnt ist.

Die Bodenheimer Straße weist auf ihrer Nordseite eine noch ungestörte Folge von traufständigen Reihenhäusern in geputztem Mauerwerk (Reformstil) und expressivem Dekor auf. Eine Sonderform bildet der aufwändig verzierte Torbogen des Durchgangs zum Helene-Kaisen-Weg.

An der Erlenstraße sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden, die ähnliche Gestaltungsmerkmale wie die Bebauung von Ingelheimer und Bodenheimer Straße aufweisen.

Die im Plangebiet gelegenen Gebäude sind in ihrer Gestalt bis heute nahezu unverändert geblieben. Sie bilden in Maßstab und Gestaltung ein städtebaulich erhaltenswertes Gesamtensemble.

2. Geltendes Planungsrecht

Es gilt der Staffel- und Gewerbeplan 0055, rechtskräftig seit dem 15. Mai 1930. Dieser setzt Gewerbeklasse IV sowie Baustaffel 3 fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Gebiet Wohnbauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan sollen die Figuration der Gebäude und wesentliche Gestaltungsmerkmale der bestehenden Bebauung gesichert werden, um bei Erneuerung oder Umbau einzelner Gebäude die Gesamtgestalt der Straßenzüge zu erhalten.

Um die geplanten Maßnahmen umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung von Erhaltungsbereichen erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, da sich in diesem Bereich der Neustadt ausschließlich Wohnnutzung befindet. Die dementsprechende Architektur soll in ihrer Ausgestaltung unverändert erhalten werden. Ein mit anderen Nutzungen einhergehender Umbau widerspräche dieser Zielsetzung. Lediglich auf dem Eckgrundstück Erlenstraße/Friedrich-Ebert-Straße wird Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da sich hier aufgrund der Lage an einer Haupt-sammelstraße die Möglichkeit zu gewerblichen Nutzungen (Läden usw.) bietet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich innerhalb des Geltungsbereiches um ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet. Es wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung bei Neu- und Umbau ist nach § 34 BauGB sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans 2334 zu beurteilen.

Dabei orientieren sich die Gebäudehöhen an der Nachbarbebauung. Die Festsetzung der Firstrichtung dient der Sicherung der Dachform analog zum Bestand. In der Ingelheimer Straße wird die Traufführung an besonders gekennzeichneten Gebäuden durch Giebel unterbrochen. Diese Gliederung soll auch zukünftig beibehalten bleiben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorhandenen Bebauung für die Ingelheimer Straße und Bodenheimer Straße mit zwingend zwei sowie für die Erlenstraße mit zwingend drei festgesetzt. Zusammen mit der gebotenen Anpassung von Trauf- und Firsthöhe an die angrenzende Bebauung wird so die Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt.

Auf den den Straßenverkehrsflächen zugewandten Grundstücksbereichen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, und Stellplätze nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Es soll der einheitliche Straßenraum mit Vorgärten und unveränderten Gebäuden erhalten werden.

Im rückwärtigen nicht überbaubaren Bereich der Grundstücke Erlenstraße Hausnummern 131 bis 141 (ungerade), 147 und 149, sowie Ingelheimer Straße Hausnummern 3 bis 28, 30 bis 38 (gerade) und 65 bis 69 (ungerade) sind Nebenanlagen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3).

Aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse sind die Möglichkeiten für Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich unterschiedlich zu beurteilen. Für die kleinen Grundstücke sind Nebenanlagen auf nicht überbaubarer Fläche ausgeschlossen, um hier ein Mindestmaß an entsiegelten Flächen zu erhalten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Planbereich befindet sich fast ausschließlich Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise. Entsprechend wird geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Zwei einzeln stehende Gebäude werden in offener Bauweise (o) festgesetzt.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wird eine Baulinie festgesetzt, um die vorhandene Fassadenflucht zu erhalten und festzuschreiben.

Rückwärtig wird die Baugrenze so festgesetzt, dass Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

4. Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Straßen und Wegeabschnitte sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wobei der Helene-Kaisen-Weg als Fußgängerbereich gesondert gekennzeichnet ist. Er stellt eine wichtige Wegeverbindung zwischen Delmestraße und Friedrich-Ebert-Straße dar.

5. Regelungen für die Stadterhaltung

Für die Bauflächen im Geltungsbereich gilt der Genehmigungsvorbehalt des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltungsbereich). Erhalten werden soll das Gesamtensemble in seiner architektonischen Einheit.

Der Geltungsbereich der Erhaltungsbereiche ist zeichnerisch festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll eine das Ortsbild und die Stadtgestalt in besonderem Maße berücksichtigende bauliche Entwicklung in der Ingelheimer Straße, Bodenheimer Straße und teilweise Erlenstraße erreicht werden. Zu der baulichen Entwicklung und städtebaulichen Bedeutung wird auf die Ausführungen unter B) 1. dieser Begründung verwiesen. Veränderungen und Neubauten sind unter der Voraussetzung möglich, dass das Ortsbild und die Stadtgestalt nicht beeinträchtigt werden. Die Realisierung des mit den Erhaltungsbereichen verfolgten Schutzes erfolgt durch ein zweistufiges Verfahren. Die erste Stufe stellt die generelle Gebietsfestlegung im Bebauungsplan dar. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt dann jeweils einzelfallbezogen im Genehmigungsverfahren, insbesondere in Hinblick auf Einhaltung der Erhaltungsziele.

Ziele

Mit der Festsetzung von Erhaltungsbereichen soll die städtebauliche und architektonische Eigenart der einheitlich gestalteten Straßenräume erhalten und gesichert werden. Neubauten oder Umbauten müssen sich in den bestehenden städtebaulichen und architektonischen Kontext einfügen. Die Bebauung Ingelheimer Straße wirkt als städtebauliches Ensemble. Dies gilt auch für die Gebäude an der Bodenheimer Straße und Erlenstraße.

Zur Konkretisierung des Erhaltungsziels sind hinsichtlich der Gestaltung und Figuration der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin gewandten Bauteile (z. B. zu Fassaden, Fenstern, Dächern, Vorbauten) folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Fassaden in der Ingelheimer Straße sowie in der Erlenstraße Nr. 131 bis 141 (ungerade) sind aus Klinkern hergestellt, teils durch Werksteinelemente unterbrochen. Bei Erneuerungen von Fassaden sind Klinker und Werkstein in Farbe und Format entsprechend den zuvor vorhandenen zu verwenden.
- Die Fassaden in der Bodenheimer Straße Nr. 2 und 3 bis 51 (ungerade) sowie in der Erlenstraße Nr. 145 bis 149 (ungerade) sind in Putzbauweise ausgeführt. Erneuerungen von Gebäuden oder Bauteilen sind entsprechend in Putzbauweise auszuführen.
- Zierverbände und Dekor sind den Gestaltungsmerkmalen der angrenzenden Gebäude anzupassen.
- Öffnungen, Türen und Fenster sind in Format, Abmessung und Gliederung den Nachbargebäuden anzupassen.
- Dächer sind in Form, Material und Farbe den Dächern der Gebäude im Plangebiet anzupassen.
- Dachausbauten sind nur im Maßstab der vorhandenen Gebäudefigurationen zuzulassen. Abgängige Bauteile sollen in gleichem Umfang und gleicher Ausführung ersetzt werden wie zuvor vorhanden.
- Dachflächenfenster sind zuzulassen, sofern sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen, sich unterordnen, und nicht aus der Dachflucht hervorstehen.
- Wintergärten und Vordächer sind nicht zugelassen. Sie können jedoch gestattet werden, wenn sie den städtebaulichen Kontext wahren oder aus restaurativen Gründen erfolgen.

Genehmigungspflicht

Durch die Festsetzung der Erhaltungsbereiche gilt in diesen Gebieten grundsätzlich eine Genehmigungspflicht für Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen und zwar auch dann, wenn nach § 65 (Verfahrensfreie Vorhaben) und § 66 (Genehmigungsfreistellung) BremLBO eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

Im Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob im Einzelfall die städtebaulichen Erhaltungsziele dem geplanten Vorhaben entgegenstehen und entsprechend die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt.

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn diese allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Übernahme des Grundstücks unter den in § 40 Abs. 2 Nr. 1. und 2. BauGB genannten Voraussetzungen verlangen.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße können gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 BauGB als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer im Erhaltungsbereich eine bauliche Anlage ohne Genehmigung ändert oder abbricht.

6. Sonstige Festsetzungen

Im Reinen Wohngebiet (WR) werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen (§ 3 Abs. 3 BauNVO). Damit werden bauliche Veränderungen, die aufgrund solcher Nutzungen erforderlich sein könnten, vermieden (textliche Festsetzung Nr. 4).

Auf das im Geltungsbereich liegende Wohngebiet wirken Immissionen durch Verkehrslärm (vorrangig von der Neuenlander Straße) ein. Deshalb sieht die textliche Festsetzung Nr. 5 aus Gründen des Schallschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB besondere bauliche Vorkehrungen vor. So ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster) zu gewährleisten, dass in überwiegend Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen folgende Mittelungspegel nicht überschritten werden:

tagsüber 35 dB(A),

nachts 30 dB(A) bei Belüftung (gekipptes Fenster).

7. Hinweise

Ausführungen zu Erhaltungsbereichen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB siehe unter C) 5. dieser Begründung.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung finden im Bebauungsplan Anwendung.

D) Umweltbericht

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

Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der 1. Stufe des II. Bauabschnittes der Bundesautobahn A 281 im Bereich zwischen Warturmer Heerstraße – Baukilometer 0+121 und Neuenlander Ring/Neuenlander Straße (B 6) – Baukilometer 3+454,775, (Anlage 11: Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen).

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Bei dem Bebauungsplan 2334 handelt es sich um eine bestandsorientierte Planung.

Die Planinhalte und Festsetzungen 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 Bebauungsplans 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 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich 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.

Entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da die Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 0055 liegen. Der Bebauungsplan zieht keine Veränderung des jetzigen Zustandes nach sich.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Geowissenschaftliche Informationen

Für die Bearbeitung wurden fünf Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet.

Ferner wurde die Baugrunderkennung Bremen sowie die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 3,5 m NN. Inwieweit Abgrabungen oder Auffüllungen bzw. allgemeine Bodenveränderungen vorgenommen wurden, lässt sich aus den uns vorliegenden Daten nicht ermitteln.

Als jüngste geologische Schicht lagern holozäne Weichschichten in Mächtigkeiten von 2 m bis 3 m. Die Basis der Weichschichten sind bei etwa ± 0 m NN zu erwarten.

Aufgrund dieser Schichten, die aus tonigen Schluffen bestehen, muss der Untergrund als stark setzungs- und frostempfindlich eingestuft werden. Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Mächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen.

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 13 m unter Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben freie Grundwasserstände um 1 m NN (entsprechend 2,5 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 2,5 m NN (entsprechend 1 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser steht gespannt unter den Auenlehmen an und 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: 160 - 200 mg/l; Magnesium: 20 - 30 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l).

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

b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Luftschadstoffe

Lärm (Kfz-Verkehre) und Luftschadstoffimmissionen wirken durch die angrenzende Friedrich-Ebert-Straße vorrangig auf den östlichsten Teil des Plangebietes ein, der südliche Teil des Plangebietes wird durch die angrenzende Neuenlander Straße beeinträchtigt. Beide Straßen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 2334. Die Neuenlander Straße dient derzeit – neben ihrer Hauptschließungsfunktion für die Neustadt – auch der Abwicklung des Verkehrs zwischen GVZ, Neustädter Hafen und der Autobahn A 1. Die Bebauung entlang der Neuenlander Straße hat eine lärmabschirmende Wirkung, vorrangig auf die Blockinnenhöfe. Im Zuge des Neubaus der Autobahn A 281 am Stadtteilrand wird sich innerhalb der nächsten Jahre eine deutliche Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der Neuenlander Straße ergeben. Durch diese ab 2008 wirksame Verlagerung bedeutender Verkehrsanteile auf die vom Plangebiet weiter entfernte A 281 ergeben sich für die Bewohner deutliche Entlastungseffekte bei den Auswirkungen durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe.

Zu der A 281 und BA 2/1 liegen Begutachtungen vor (siehe oben), die im Rahmen der öffentlichen Auslegung beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa eingesehen werden können.

Orientierungswerte für Lärm enthält die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden für Bauvorhaben passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5). Bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen ist für die überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräume durch bauliche Ausbildung (z. B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster) zu gewährleisten, dass tagsüber ein Mittelungspegel von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten werden. Bei Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 5 bestehen keine Bedenken gegen das Wohnen.

c) Auswirkungen durch Altlasten/Kampfmittel

Der gesamte Planbereich wird seit den 1920er Jahren ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Im Planbereich des Plangebietes wurden für mehrere Grundstücke historische Recherchen durchgeführt; eine Altlastenrelevanz hat sich nicht bestätigt.

Im Bereich des Plangebietes liegt eine diffuse Grundwasserverunreinigung durch LHKW vor. Es wurden LHKW-Konzentrationen bis zu 118 µ/l festgestellt. Die Untersuchung der Gesamtsituation in dem Quartier Ingelheimer Straße zeigt, dass die vorhandene Grundwasserbeeinflussung durch LHKW augenscheinlich nicht in einem Zusammenhang mit der Grundwasserbeeinflussung im Abstrom des Wattweges/Flughafendamm steht (Anwohner-Info vom 14. April 2003). Insofern wurde auf der Grundlage des vorhandenen Erkenntnisstandes von einer generellen Information aller Anwohner in dem Quartier mit der Empfehlung, das Grundwasser aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge nicht zu benutzen, abgesehen. Im Rahmen der Erkundung wurden auch sechs Gartenbrunnen in dem Quartier untersucht. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge wurde einem Gartenbenutzer empfohlen, Wasser aus dem Gartenbrunnen bis auf weiteres nicht mehr zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen. Die Empfehlungen zur Nutzung des Grundwassers sind den betroffenen Anwohnern bekannt; eine Kenntlichmachung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Bewertungsgrundlagen:

Zur Bewertung wurden die „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994“ der LAWA-Länderarbeitsgemeinschaft Wasser herangezogen.

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.

d) 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.

e) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel, die Figuration der Gebäude und wesentliche Gestaltungsmerkmale der bestehenden Bebauung zu sichern, ist nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung von Erhaltungsbereichen zu erreichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Frage.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung ist die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004. 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

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine bestandsorientierte Planung eines bereits vollständig bebauten Wohngebietes. Der Bebauungsplan 2334 schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen, bei Erneuerung oder Umbau einzelner Gebäude im Plangebiet die Gesamtgestalt der Straßenzüge zu erhalten.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft zieht der Bebauungsplan keine Veränderung des jetzigen Zustandes nach sich. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen ist gegebenenfalls sicherzustellen, dass bei Bauvorhaben tags und nachts in Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden angemessene Innenraumpegel nicht überschritten werden.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

E) Finanzielle Auswirkungen

Durch die generelle Festlegung von Erhaltungsbereichen entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Es können jedoch finanzielle Auswirkungen entstehen, wenn eine Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung, zur Nutzungsänderung oder zur Errichtung baulicher Anlagen aus den in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen gänzlich versagt wird. Gemäß § 173 Abs. 2 BauGB könnte der Eigentümer in diesem Falle von der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme des Grundstückes verlangen. Die Vorschriften des Baugesetzbuches über Entschädigung wären dann entsprechend anzuwenden.

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

Die dafür erforderlichen Mittel werden 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 zum Bebauungsplan 2334 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Bodenheimer Straße, Neuenlander Straße, Ingelheimer Straße (beiderseits), Erlenstraße und Friedrich-Ebert-Straße

(Bearbeitungsstand: 30. Juli 2007)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Bei dem Bebauungsplan 2334 handelt es sich um eine bestandsorientierte Planung; die Figuration der Gebäude und wesentliche Gestaltungsmerkmale der bestehenden Bebauung sollen gesichert werden, um bei Erneuerung oder Umbau einzelner Gebäude die Gesamtgestalt der Straßenzüge zu erhalten (Festsetzung von Erhaltungsbereichen).

Die Planinhalte und Festsetzungen sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen in Hinblick auf Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten, da es sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung handelt. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da die möglichen Eingriffe bereits nach bisherigem Planungsrecht zulässig waren.

Auf das im Geltungsbereich liegende Wohngebiet wirken Immissionen durch Kfz-Verkehre ein. Aus Gründen der Umweltvorsorge werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Art und Umfang der Immissionen werden bei Beachtung der entsprechenden Festsetzung im Hinblick auf eine Wohnnutzung als verträglich gesehen.

Im Plangebiet wurden für mehrere Grundstücke historische Recherchen durchgeführt; eine Altlastenrelevanz hat sich nicht bestätigt.

Im Bereich des Plangebietes liegt eine diffuse Grundwasserverunreinigung durch LHKW vor. Die Empfehlungen zur Nutzung des Grundwassers sind den betroffenen Anwohnern bekannt; eine Kenntlichmachung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

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 Planungsziel, die Figuration der Gebäude und wesentliche Gestaltungsmerkmale der bestehenden Bebauung zu sichern, ist nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung von Erhaltungsbereichen zu erreichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Frage.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2334 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 30. August 2006 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen 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 12. März bis 12. April 2007) durchgeführt worden.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Hinweise von Behörden haben zu Planänderungen geführt, die eine erneute (zweite) öffentliche Auslegung erforderlich machten.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 4. bis 18. Oktober 2007 erneut öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit sind anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Beirat Neustadt hat keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung mitgeteilt.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
BEBAUUNGSPLAN 2334

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt
 zwischen Bodenheimer Straße, Neuenlander
 Straße, Ingelheimer Straße (beiderseits),
 Eifenstraße und Friedrich-Ebert-Straße
 (Bearbeitungsstand: 30.07.2007)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

⊕ Zahl der Vollgeschosse zuzugrund

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßeneinengangsfläche
- Die Straßeneinengangsfläche wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
- Fußgängerbereich

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG

Umgebung von Erhaltungsbereichen
 (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfahrichtung
- Einzelgebäude mit zusätzlichem Gehabt zur Straße
- Durchfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 Planarrangungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



