

Mitteilung des Senats vom 7. September 2010

Bebauungsplan 2408 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Kornstraße, Kirchweg, Hagedornstraße und Claudiusstraße

(Bearbeitungsstand: 10. Juni 2010)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2408 (Bearbeitungsstand: 10. Juni 2010) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 19. August 2010 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 2408 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Kornstraße, Kirchweg, Hagedornstraße und Claudiusstraße (Bearbeitungsstand: 10. Juni 2010) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2408 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Kornstraße, Kirchweg, Hagedornstraße und Claudiusstraße

(Bearbeitungsstand: 10. Juni 2010)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2408 (Bearbeitungsstand: 10. Juni 2010) und die Begründung zum Bebauungsplan 2408 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17. September 2009 beschlossen, den Bebauungsplan 2408 gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Gleichzeitig hat die Deputation für Bau und Verkehr zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Bei dem Bebauungsplan 2408 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

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

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2408 ist am 27. Januar 2010 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen 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 2408 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Woltmershausen sind für den Bebauungsplanentwurf 2408 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 4. Februar 2010 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2408 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. Februar bis 25. März 2010 beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen 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.

7. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Änderungen des Planentwurfes

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung ist der Planentwurf wie folgt geändert worden:

- Die festgesetzte Beschränkung des Parkens wurde aufgehoben (textliche Festsetzung Nr. 5).
- Die Stellplatzfläche St* am Ende der Neanderstraße wurde in GSt umbenannt.

- Das im Nordwesten des Plans gelegene MI wurde in MI* geändert. Die Stellplatzfläche GSt wurde dem MI* zugeordnet (neue textliche Festsetzung Nr. 5).
- Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen MI und MI* wurde geringfügig geändert.
- Im rückwärtigen Bereich des MI* ist die eingeschossige Bauweise entfallen.
- Im Bereich des MI* wurden Flächen für Nebenanlagen (Na) ergänzt.
- Im Bereich der Claudiusstraße wird eine Straßenverkehrsfläche für den Fußgängerweg ausgewiesen. Infolge ist die ursprüngliche Erhaltungsfestsetzung von fünf Bäumen (nördliches Plangebiet) entbehrlich geworden.
- Eine Baumfestsetzung (westliches Plangebiet) an der Claudiusstraße wurde zugunsten der notwendigen Ein-/Ausfahrt gestrichen.
- Die beiden Flächen für Nebenanlagen nahe dem Verbindungsweg zwischen Neanderstraße und Claudiusstraße wurden auf 2 m verbreitert.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde präzisiert.
- Es wurden Angaben zum Denkmalschutz als zeichnerische Festsetzung/Nachrichtliche Übernahme ergänzt.
- Unter Hinweisen wurden die Belange des Artenschutzes ergänzt.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 10. Juni 2010) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

7.2 Änderung der Begründung

- Der Punkt B) 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans wurde um Angaben zum Denkmalschutz ergänzt.
- Der Punkt C) 6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wurde entsprechend den Planänderungen angepasst.
- Der Punkt C) 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde aus Gründen der Klarstellung präzisiert.
- Unter Punkt D) Umweltbelange wurden Ausführungen zu Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt aufgenommen.
- Der Punkt D) Umweltbelange hier: Auswirkungen durch Altlasten wurde präzisiert.
- Der Punkt E) 1. Finanzielle Auswirkungen wurde angepasst.
- Des Weiteren wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 10. Juni 2010) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf 2408 geringfügig geändert worden.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentli-

cher Belange beschränkt werden. Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Die Deputation für Bau und Verkehr wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

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 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2408 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Kornstraße, Kirchweg, Hagedornstraße und Claudiusstraße (Bearbeitungsstand: 10. Juni 2010) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2408 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Kornstraße, Kirchweg, Hagedornstraße und Claudiusstraße (Bearbeitungsstand: 10. Juni 2010)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Buntentor.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,8 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die vormalige Schule Kornstraße sowie die Bebauung an der Neanderstraße und die Westseite des Kirchwegs. Die Schule Kornstraße wurde aufgegeben und das Areal mit den darauf befindlichen Gebäuden soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die vormaligen Schulgebäude sind unter Denkmalschutz gestellt worden.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 647, rechtsverbindlich seit dem 20. November 1972, setzt für das Gebiet Flächen für Gemeinbedarf, Nutzung Schule und Schutzraum, an der Neanderstraße westlich Mischgebiet, und östlich sowie am Kirchweg Gewerbegebiet und Garagenzonen fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet Wohnbauflächen sowie Fläche für Schule dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Nach Aufgabe der Schulnutzung stehen die Gebäude an der Kornstraße und der Claudiusstraße leer und sollen, unter Erhaltung der denkmalgeschützten historischen Bausubstanz und des wertvollen Baumbestands im Hofbereich, anderweitig genutzt werden. Auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts sollen für den an der Kornstraße gelegenen Teil des Gebäudes einschließlich der übereinander liegenden Sporthallen an der Claudiusstraße wie auch für die Randbebauung an der Kornstraße bis zur Kreuzung Kirchweg Mischgebietenutzungen ermöglicht werden. Der an der Claudiusstraße gelegene Flügel der vormaligen Schule soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Der aus der Umnutzung der Schulgebäude resultierende Stellplatzbedarf ist auf einer dafür festgesetzten Fläche nachzuweisen. Der hochwertige Baumbestand im Hofbereich soll gesichert werden.

Die Sackgasse der Neanderstraße soll in einem neu vom Investor herzustellenden Wendepunkt enden. Für Fußgänger soll eine Wegeverbindung zwischen Wendepunkt und Claudiusstraße hergestellt werden.

Der Block zwischen Neanderstraße und Kirchweg soll gemäß seiner realen Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der oben genannten Nutzung geschaffen werden.

Die vorgesehene Nutzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 ab.

Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, mit dem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll entlang der Kornstraße als Art der Nutzung Mischgebiet (MI, MI*) festgesetzt werden. Damit wird die Kornstraße mit ihrer vorhandenen Mischgebietsstruktur als Bereich der Nahversorgung für die umliegenden Wohnviertel durch weitere Flächenangebote gestärkt.

Der Trakt mit den beiden übereinanderliegenden Sporthallen im Eingangsbereich der ehemaligen Schule und an der Claudiusstraße gelegen soll ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen werden. Hier sollen unter anderem Sportnutzungen verschiedener privater Vereine und Institutionen möglich sein, die Festsetzung von Mischgebiet bietet die planungsrechtliche Grundlage dafür.

Im Übrigen soll allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um in der Claudiusstraße eine Umnutzung des Schulgebäudes für Wohnzwecke zu ermöglichen und um damit die tatsächliche Nutzung der Randbebauung an Neanderstraße und Kirchweg (als Wohnbaufläche) festzuschreiben.

Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene gegenüberliegende Straßenseite des Kirchwegs ist als Gewerbegebiet festgesetzt (Bebauungsplan 561). Da die Gebäude hier aber ausschließlich zum Wohnen genutzt werden und eine Nutzungsänderung in (störendes) Gewerbe aufgrund der Gebäude- und Parzellenstruktur nicht zu erwarten ist, ist die Ausweisung von WA für die Straßenseite innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2408 unkritisch.

Der noch in Funktion befindliche Bunker an der Neanderstraße wird als Fläche für Gemeinbedarf, Schutzbauwerk, festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das vormalige Schulgebäude soll insgesamt erhalten werden. Bezogen auf das zugehörige Grundstück ergeben sich Grundflächenzahlen, die das zulässige Maß von 0,4 überschreiten. Das Gebiet war bereits vor dem Inkrafttreten der ersten BauNVO (1962) überwiegend bebaut. Eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 3 BauNVO) ist insofern zulässig, als die Sicherung der Freifläche des vormaligen

ligen Schulhofes als private Grünanlage im Zentrum des Gebietes für gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sorgt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen ergeben sich aus den vorhandenen Baudichten, bezogen auf die neu vorgenommene Grundstücksteilung.

So werden für das Mischgebiet, in dem sich die vormaligen Schulgebäude befinden, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bzw. 0,8 und fünf Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird eine sich aus dem Volumen des bestehenden Gebäudes ergebende hohe Ausnutzung ermöglicht, die auch die Ausnutzbarkeit des großen und steilen Dachraums berücksichtigt. Der Bereich der Eingangsrampen an der Kornstraße sowie ein als Terrassenanbau im Hofbereich vorgesehener Teil des Mischgebiets werden eingeschossig festgesetzt.

Für die anschließende Mischgebietszone bis zur Neanderstraße werden eine GRZ von 0,6 und drei Vollgeschosse sowie für die Mischgebietszone zwischen Neanderstraße und Kirchweg eine GRZ von 0,7 und drei Vollgeschosse festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA an der Claudiusstraße (Schulgebäude) ergibt sich eine GRZ von 0,5 und fünf Vollgeschosse, im allgemeinen Wohngebiet beidseitig der Neanderstraße werden eine GRZ von 0,6 und zwei bzw. für eine Bauzone am Wendehammer ein Vollgeschoss festgesetzt. Für das übrige allgemeine Wohngebiet werden eine GRZ von 0,6 und drei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Werte sind aus den vorhandenen Baudichten abgeleitet. Die eingeschossige Bauzone erklärt sich aus der dichter heranrückenden gegenüberliegenden Bauzeile am Kirchweg.

Für den Bunker an der Neanderstraße ergibt sich eine GRZ von 0,7 gemäß der vorhandenen Ausnutzung des Grundstücks.

3. Bauweise, Baugrenzen

Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird durch Baugrenzen und die GRZ definiert. Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Das ergibt sich aus der bestehenden Bebauungsstruktur und der städtebaulichen Konzeption.

4. Gemeinbedarf

Für den bestehenden Bunker in der Neanderstraße wird gemäß seiner Bestimmung Fläche für Gemeinbedarf, Schutzbauwerk, festgesetzt.

5. Verkehrsflächen

Die Neanderstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie endet in einem geplanten Wendepplatz, der eine ordnungsgemäße Abwicklung der Verkehre ermöglicht.

Der Wendepplatz ist zum vormaligen Schulgrundstück hin mit einem Verbot für Ein- und Ausfahrten besetzt. Damit soll einer möglichen Anbindung der Stellplatzanlage an die Neanderstraße entgegen gewirkt werden, da diese einer zusätzlichen Verkehrsbelastung nicht gewachsen wäre.

Entlang der Claudiusstraße wird der vorhandene Gehweg, der bisher Teil des Schulgrundstücks war, gemäß seiner Funktion als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Bereich zwischen Claudiusstraße und dem Wendepplatz Neanderstraße, längs der Hagedornstraße, wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese beinhaltet den Stellplatz, der sich aus den neuen Nutzungen der vormaligen Schule ergibt. Die Einfahrt erfolgt an zwei Stellen von der Claudiusstraße aus.

Auf den nicht überbaubaren Flächen im Geltungsbereich sind Stellplätze nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die zur Wohnbebauung Hagedornstraße orientierten Stellplätze werden als Gemeinschaftsstellplätze GSt festgesetzt und dem mit MI* bezeichneten Teil des Mischgebiets zugeordnet (textliche Festsetzung Nr. 5). Diese Zuordnung greift einen Vorschlag der lärmtechnischen Untersuchung zum Parkplatz (Büro Masuch & Ollbrisch, Bremen vom 30. Oktober 2009) zur

Lärminderung auf. Dieser Vorschlag geht davon aus, dass die Stellplätze des Mischgebiets MI* tagsüber benutzt werden. Die von der Zuordnung nicht betroffenen Stellplätze werden demgegenüber in den von der Hagedornstraße abgewandten Bereichen angeordnet. Damit wird mittelbar der von der Wohnnutzung im heutigen Schulgebäude ausgehende Fahr- und Parkverkehr in die von der Wohnbebauung Hagedornstraße entfernteren Bereiche der Stellplatzanlage verlagert.

Nördlich der Stellplatzanlage und westlich vom Bunker in der privaten Grünfläche sowie hinter den rückwärtigen Gärten der Neanderstraße im MI* sind insgesamt vier Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Diese sind für Abstellräume (Fahrräder und Müllgefäße) vorgesehen.

Um die übrigen Freibereiche im Gebiet nicht durch Nebenanlagen zu verstellen, sind außerhalb der Bauflächen und der Flächen für Nebenanlagen Nebenanlagen nur bis zu einer maximalen Größe von 6 m² je Baugrundstück zulässig. Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3). Damit sollen die nicht bebaubaren Flächen von ruhendem Verkehr freigehalten werden.

7. Sonstige Festsetzungen

Zwischen dem Wendepunkt Neanderstraße und der Claudiusstraße wird eine Wegeverbindung geschaffen und als mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Die Verbindung dient der Vernetzung im Gebiet und führt in Richtung der Bushaltestelle in der nahegelegenen Gastfeldstraße.

An einer Reihe von Wohngebäuden am Kirchweg befinden sich Veranden oder Beischläge. Zur Sicherung dieser Vorbauten dient die textliche Festsetzung Nr. 4. Danach sind im allgemeinen Wohngebiet auf der straßenseitigen Grundstücksfläche im Erdgeschoss Wintergärten, allseitig verglaste geschlossene Veranden und Eingangsvorbauten bis zu einer Tiefe von 2 m, in ortstypischer Ausprägung zulässig, sofern denkmalschützende Vorgaben dem nicht entgegenstehen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im gesamten Plangebiet werden vorhandene Bäume als zu pflegen, zu schützen und nach Abgang zu ersetzen festgesetzt. Zur Umsetzung dieser Festsetzungen sind die weiteren Planungen (Ausführungsplanung der Freiflächen und der Erschließungsflächen) mit der Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Insbesondere Auflagen und Schutzmaßnahmen, die die vorhandenen gemäß Baumschutzverordnung im Lande Bremen geschützten Altbäume betreffen, sind einzuhalten und umzusetzen.

Für einen Grundstücksstreifen an drei Seiten der Stellplatzanlage (außer der zur privaten Grünfläche) wird ein Pflanzgebot für Sträucher/Hecken festgesetzt, um die Stellplatzanlage von der sich anschließenden privaten Hagedornstraße abzusetzen.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- die festgesetzte maximale Grundfläche von ca. 17 800 m² unter dem Schwellenwert von 20 000 m² liegt,
- der Bebauungsplan 2408 keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die

Planung ergeben, werden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- Sachwertgutachten zu 26 Bäumen auf dem Hof und im Pausengarten der zurzeit nicht genutzten Schule an der Kornstraße/Claudiusstraße in Bremen (Reg.-Nr. 04/07), 1. Exemplar, erstellt am 13. Februar 2007 von Dr. Neidhardt Krauß, 17034 Neubrandenburg,
- Messbericht Trittschalldämmung, erstellt am 24. November 2009 von Masuch & Olbrisch Immissionsschutz,
- lärmtechnische Untersuchung zum Parkplatz, erstellt am 30. Oktober 2009 von Masuch & Olbrisch Immissionsschutz.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

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

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

	tags	nachts*)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)

*) Der niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm.

Darüber hinaus müssen auch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Bezüglich Gewerbelärm ist die technische Anleitung zum Schutz von Lärm (TA Lärm) anzuwenden; gemäß Nummer 6 gelten folgende Immissionsrichtwerte:

	tags	nachts
Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)

Geräuschspitzen im üblichen Betrieb dürfen die Tagwerte um 30 dB(A) und die Nachtwerte um 20 dB(A) überschreiten (Maximalpegelrichtwerte).

Der im Plangebiet zwischen Neanderstraße und Claudiusstraße geplante Parkplatz ist eine Anlage im Sinne des BImSchG. Weitere Lärmquellen, die in der Geräuschart vergleichbar sind, liegen nicht vor. Die Lärmemissionen des Parkplatzes, der für die geplante Wohnnutzung sowie den Nutzern der Sporthalle an der Claudiusstraße und die an der Kornstraße gelegenen Mischgebietsnutzungen vorgesehen ist, wurden im Rahmen von Immissionspegelberechnungen an sechs Immissionsorten betrachtet.

Der Bebauungsplan 2408 trifft Festsetzungen für ein Gebiet, das weitestgehend bebaut ist. Die städtebauliche Planung ist ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und Nachnutzung nicht mehr benötigter Gemeinbedarfsflächen. Die bereits vorhandene Bebauung im Umfeld bildet dabei den Maßstab.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen richtet sich an die Nachbarschaft. Nachbarschaft ist der Personenkreis, der betriebsfremd ist und im Nahbereich Emissionen zu erwarten hat. Die Nutzer des Parkplatzes sind insoweit Anlagenbetreiber. Werden von dem Parkplatz Emissionen auf die Wohnungen der Anlagenbetreiber abgestrahlt, sind diese nicht schutzwürdig. Allerdings sind Auswirkungen der Verkehre anderer Nutzer sowohl auf die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung als auch auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet zu betrachten.

Unter Berücksichtigung der geplanten Mischgebietsnutzung (Arztpraxen, Läden, Café), Sporthallen- und Wohnnutzung im Plangebiet ist mit einem Verkehrsaufkommen von rd. 810 Kfz/24h zu rechnen (Lärmtechnische Untersuchung zum Parkplatz, erstellt am 30. Oktober 2009 von Masuch & Olbrisch Immissionsschutz). Mit einem Stellplatzangebot von 90 Stellplätzen ergibt dies eine Stellplatzwechselrate von rd. 4,5 Wechseln/Tag. Der Großteil des Parkplatzverkehrs wird in den Tagesstunden auftreten. Nachts sind nur noch vereinzelte Fahrten zu erwarten (rd. 0,1 Wechsel/h), die aus der geplanten Wohnnutzung resultieren. In der lautesten Stunde nachts ist von etwa fünf Fahrzeugen auszugehen. Über den gesamten Nachtzeitraum ist mit etwa 18 Fahrbewegungen zu rechnen.

Im Ergebnis werden Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten tags und nachts eingehalten. Dem hingegen werden die Richtwerte für Maximalpegel im Nachtzeitraum an drei Immissionsorten bis zu rd. 5 dB(A) überschritten. Dies liegt insbesondere an den Abständen des äußeren Parkplatzrandes zu den Immissionsorten der benachbarten Wohnbebauung an der Claudiusstraße, Gastfeldstraße und am Kirchweg. Um den Abstand der Stellplätze zu der vorhandenen Wohnnutzung zu erhöhen, soll der Parkplatz so aufgeteilt werden, dass nur ein weiter entfernt gelegener Teil nachts für das Wohnen im Plangebiet genutzt werden kann. Der Bebauungsplan 2408 trifft – ergänzend zu einer privatrechtlichen Regelung – entsprechende Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 5). Im Randbereich zu den oben genannten drei Immissionsorten ist danach die Nutzung des Parkplatzes zwischen 22 und 6 Uhr nicht zulässig. Entsprechende organisatorische und bauliche Vorkehrungen sind zu treffen. Der geplante Parkplatz ist mit dieser Lärminderungsmaßnahme verträglich mit den Nutzungen der Nachbarschaft.

Zur Beurteilung der Auswirkungen von Trittschallimmissionen aus der Sportnutzung auf das benachbarte Wohnen (WA) wurde ein Messbericht zur Trittschalldämmung angefertigt. Daraus geht hervor, dass die Anforderungen der DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllt werden. Der erforderliche Norm-Trittschallpegel von 43 dB(A) wurde mit gemessenen 35 dB(A) um 8 dB(A) unterschritten.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für diese Schutzgüter werden auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der Ausführungsplanung für Erschließungsflächen und Freiflächen Schutzmaßnahmen für den vorhandenen Gehölzbestand durchgeführt. Die Planungen sind mit der Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Auswirkungen durch Altlasten

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und bei einem Verdacht auf Verunreinigungen im Boden und Untergrund auch technische Untersuchungen durchgeführt.

Die Untersuchung des Grundwassers im Abstrom einer ehemaligen Wäscherei ergab keine Auffälligkeiten für Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW, Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol BTEX) sowie Waschbenzin.

Der ehemalige Schulhof ist mit Asphalt versiegelt, der erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) enthält. Beim Ausbau des Asphalts muss darauf geachtet werden, dass dieser entsprechend den geltenden Regeln behandelt wird.

Wirkungspfad Boden – Mensch

Die Umwandlung des Schulhofes in eine öffentlich zugängliche private Grünfläche bewirkt eine Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet sowie eine soziale Aufwertung durch neue Begegnungsmöglichkeiten und Freiräume für die benachbarte Bevölkerung. Weitere Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich bereits bebaute und weitgehend versiegelte Flächen. Im Bereich der privaten Grünanlage (vor-

mals Schulhof) wird die Versiegelung durch Bitumen großflächig entfernt. Somit verbessern sich die Versickerungsmöglichkeiten für Oberflächenwasser durch Entsiegelung.

Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in dem Plangebiet Kampfmittel vorhanden sind. Vor Realisierung der Planung sind diese gegebenenfalls zu beseitigen. Der Bebauungsplan enthält dazu einen entsprechenden Hinweis.

Sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen der vormaligen Schule wurden unter der Bedingung des neuen Planungsrechts parallel zum Planverfahren an einen Investor veräußert. Der Erlös aus dem Verkauf floss dem Sondervermögen Immobilien und Technik zu. Der Trakt mit den Sporthallen ging an einen Sportverein. Der neu entstehende Wendepark am Ende der Neanderstraße wird dem Sondervermögen Infrastruktur zugeordnet. Die übrigen Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum. Der Stadtgemeinde entstehen grundsätzlich keine Kosten aus der Umsetzung der Planungsziele.

Nur 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.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2408 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohn- und Sportangebot im Planbereich.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2408

(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt
zwischen Kornstraße, Kirchweg, Hagedornstraße
und Claudiusstraße

(Bearbeitungsstand: 10.06.2010)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet (MI, MI*)

GRZ II Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

g geschlossene Bauweise
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf, Schutzbau

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie
mit einer Baugrenze zusammenfällt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

private Grünflächen

Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen

Umgrünung von Flächen für Stellplätze

Na Nebenanlagen

St Stellplätze

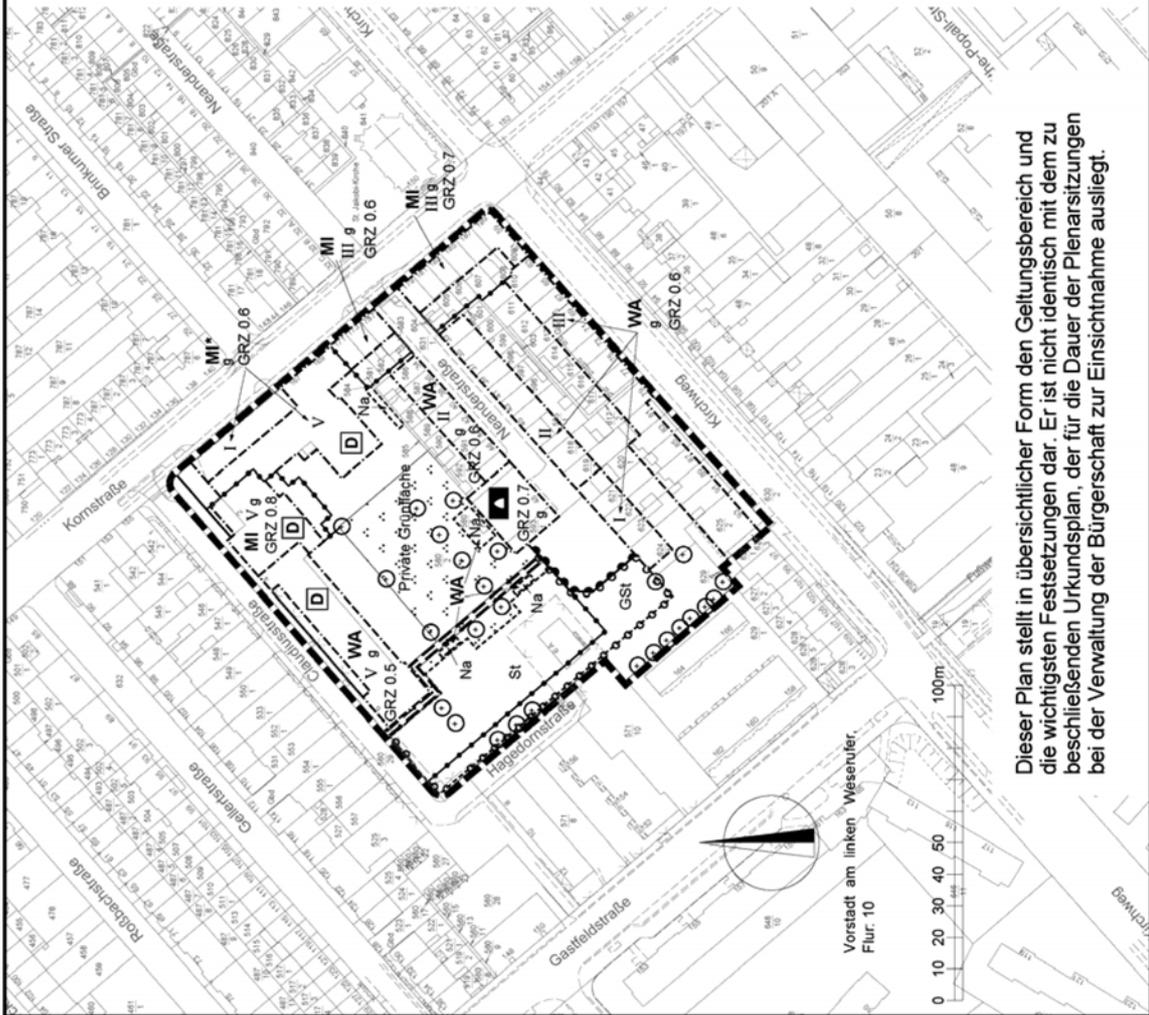
GSt Gemeinschaftsteilplatzanlage

Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit
zu belastende Fläche

Straucher / Hecken zu pflanzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt



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

