

Mitteilung des Senats vom 29. September 2015

Bebauungsplan 2432 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt, zwischen

- **Bahnhofplatz,**
- **An der Weide und**
- **den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs (Postamt 5 und ehemalige Gleishalle)**

(Bearbeitungsstand: 13. August 2015)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2432 (Bearbeitungsstand: 13. August 2015) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 10. September 2015 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft enthalten sind. *)

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2432 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt, zwischen Bahnhofplatz, An der Weide und den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs (Postamt 5 und ehemalige Gleishalle) (Bearbeitungsstand: 13. August 2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Bebauungsplan 2432 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt, zwischen

- **Bahnhofplatz,**
- **An der Weide und**
- **den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs (Postamt 5 und ehemalige Gleishalle)**

(Bearbeitungsstand: 13. August 2015)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2432 (Bearbeitungsstand: 13. August 2015) und die entsprechende Begründung vor.

*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 12. April 2012 beschlossen, dass für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 18. April 2012 öffentlich bekanntgemacht worden. Bei dem Bebauungsplan 2432 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

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

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2432 ist am 10. März 2015 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2432 hat am 25. März 2015 eine frühzeitige Abstimmung mit relevanten öffentlichen Trägern als frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 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 Beirats Mitte sind für den Bebauungsplan 2432 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 5. März 2015 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2432 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 7. April 2015 bis 7. Mai 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

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

5.1 Das Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt hat am 21. April 2015 folgenden Beschluss des Beirats Mitte vom 20. April 2015 zum Bebauungsplan 2432 mitgeteilt:

„Der Beirat Mitte hat in seiner Sitzung am 20. April 2015 den Bebauungsplan 2432 beraten und dazu einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

Der Beirat Mitte stimmt dem Bebauungsplan 2432 – Postamt 5 und ehemalige Gleishalle – zu und befürwortet die Umnutzung der Immobilie und die Änderung des Bauplanungsrechts im Sinne der Nutzung dieser Altimmoblie.

Das Postamt 5 wird auf diesem Wege zu einem interessanten Mischgebiet entwickelt, das verschiedene Nutzungen ermöglicht. Speziell begrüßt der Beirat die Schaffung günstigen Wohnraums für junge Leute und Studierende. Er fordert, diese kostengünstige Nutzung auf Dauer abzusichern.

Die Sicherung des Kindergartens, des Sportgartens/FabLab, des Lebensmitteleinzelhandels sowie des Tanzstudios ist festzuschreiben.

Weiterhin erwartet der Beirat, dass – neben den bisherigen Ausschlüssen von Vergnügungsstätten – keine Modelwohnungen in dieser Immobilie entstehen bzw. ermöglicht werden.

Der Beirat fordert, eine Quote von 25 % sozialem Wohnungsbau sicherzustellen.“

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

— Zur dauerhaften Absicherung des kostengünstigen Wohnraumangebots:

Der Stellungnahme des Beirats soll in diesem Punkt aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden: Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Höhe der Mieten. Bei der Realisierung der Planung handelt es sich um ein Bauvorhaben eines privaten Bauherrn. Eine Mietpreisbindung ist durch den Bebauungsplan nicht möglich. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan sichert die Nutzung als Studentenwohnheim ab. Zur Festlegung von Mietpreisobergrenzen ist der Investor nicht bereit.

— Zur Sicherung des Kindergartens, des Sportgartens/FabLab, des Lebensmitteleinzelhandels sowie des Tanzstudios:

Der Stellungnahme des Beirats soll in diesem Punkt aus folgenden Gründen in Teilen gefolgt werden: Die aufgeführten Nutzungen Kindergarten und Sportgarten/FabLab sind mit der Festsetzung eines Mischgebiets im Plangebiet planungsrechtlich allgemein zulässig. Der Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels ist über die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz planungsrechtlich gesichert (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Das Tanzstudio unterliegt dem Bestandsschutz. Änderungen und Erweiterungen der baulichen Anlagen des Tanzstudios können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden. Die Nutzungen sind zudem über privatrechtliche Mietverträge gesichert. Auf die Ausgestaltung der konkreten Mietverträge oder die Dauer der Mietverhältnisse hat der Bebauungsplan keinen Einfluss.

— Zum Ausschluss von Modelwohnungen:

Der Stellungnahme des Beirats soll in diesem Punkt aus folgenden Gründen gefolgt werden: Über den städtebaulichen Vertrag wird der Bauherr verpflichtet, in dem Bereich des Plangebiets, in dem eine Wohnnutzung zulässig ist, keine Modelwohnungen zuzulassen. Durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag wird der Investor zur Weitergabe seiner mit dem städtebaulichen Vertrag verbundenen Pflichten und Bindungen an einen etwaigen Rechtsnachfolger verpflichtet.

— Zur Sicherung von 25 % sozialem Wohnungsbau:

Der Stellungnahme des Beirats soll in diesem Punkt aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden: Eine Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus kann bei diesem Bauvorhaben nicht erfolgen. Es liegt bei dem Vorhaben ein Altfall vor, bei dem aus Gründen des Vertrauensschutzes auch nicht verlangt werden kann, dass der Bauherr Sozialwohnungen baut. Darüber hinaus handelt es sich hier nicht um Wohnungen im Sinne der Wohnraumförderprogramme, sondern um Wohnheimplätze.

Bei dem im Mischgebiet MI 4 geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Studentenwohnheim. Es entstehen keine Wohnungen im Sinne des Wohnraumförderungsprogramms, sondern Wohnheimplätze. Nach den Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau war die Förderung von Einraumwohnungen bis zum Senatsbeschluss vom 24. Februar 2015 (zweites Wohnraumförderungsprogramm) ausdrücklich ausgeschlossen.

Die ersten Entwürfe für das Studentenwohnheim datieren vom Juni 2013, die Einwohnerversammlung zum Bebauungsplanverfahren 2432 fand am

10. März 2015 statt. Seinerzeit war das geplante Bauvorhaben nicht förderfähig. Der Bauherr durfte daher während der gesamten Planungsphase darauf vertrauen, keine Sozialwohnungen errichten zu müssen. Darauf hat er seine Planungen ausgerichtet.

Bei Anwendung des zweiten Wohnraumförderungsprogramms handelt es sich um einen „Altfall“.

Sicherstellung Wohnheim

Mit dem Eigentümer ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vereinbart, dass dort ein Studentenwohnheim entsteht. Eine detaillierte Betriebsbeschreibung ist Anlage zum Vertrag. Ein Wohnheim definiert sich über folgende Faktoren:

- Zweckbindung Studenten/Auszubildende,
- möblierte Zimmer,
- Gemeinschaftsräume,
- gegebenenfalls Gemeinschaftsküchen,
- Miete pauschal inklusive Nebenkosten (Warmmiete),
- Serviceeinrichtungen (Wäsche/Concierge).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf unverändert zu belassen.

- 5.2 Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6 dieses Berichts wird verwiesen.

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

5.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

6.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs

Der Planentwurf ist insbesondere infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt geändert bzw. angepasst worden:

- Ergänzung der Festsetzung eines Leitungsrechts für den im östlichen Bereich des Plangebiets bestehenden Kanal inklusive der textlichen Festsetzung Nr. 6 zur Sicherung der Zugänglichkeit zur bestehenden Schachtanlage,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 9 zur Ermöglichung der Nutzung der Solarenergie,
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 c) um „durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung)“,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 10.4 zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern,
- klarstellende Änderung des Hinweises Nr. 1 um den Zusatz, dass auch bauliche Maßnahmen in der Umgebung des Gebäudes des ehemali-

gen Postamts 5 der Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege bedürfen,

- redaktionelle Herausnahme des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 5, da es die gleichen Regelungsinhalte hatte wie das Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 4,
- Ergänzung eines Hinweises zur Flugsicherung in der Begründung zum Bebauungsplan.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 13. August 2015) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen zuzustimmen.

6.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 13. August 2015) zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB

Da aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen und -ergänzungen nicht betroffen ist.

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Eigentümerin/Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

B) Stellungnahme des Beirats

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde diese 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 städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2432 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt, zwischen Bahnhofplatz, An der Weide und den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs (Postamt 5 und ehemalige Gleishalle) (Bearbeitungsstand: 13. August 2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2432 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt, zwischen Bahnhofplatz, An der Weide und den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs (Postamt 5 und ehemalige Gleishalle)

(Bearbeitungsstand: 13. August 2015)

A) Plangebiet

Das rd. 18 000 m² große Plangebiet befindet sich in der Bahnhofsvorstadt im Stadtteil Mitte östlich des Bahnhofplatzes. Es umfasst das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Postamts 5 einschließlich der östlich anschließenden ehemaligen Gleishalle und wird begrenzt

- im Norden durch die Gleisanlagen des Hauptbahnhofs,
- im Osten durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 238/8, das vor dem Rembertitunnel ungefähr auf der Höhe der Straßenbahnhaltestelle Rembertistraße endet,
- im Süden durch die Straße An der Weide sowie
- im Westen durch den Bahnhofplatz.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 238/8, 389/5, 720/3 und 720/4 sowie Teile des Flurstücks 720/2 (Straße An der Weide und Bahnhofplatz). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

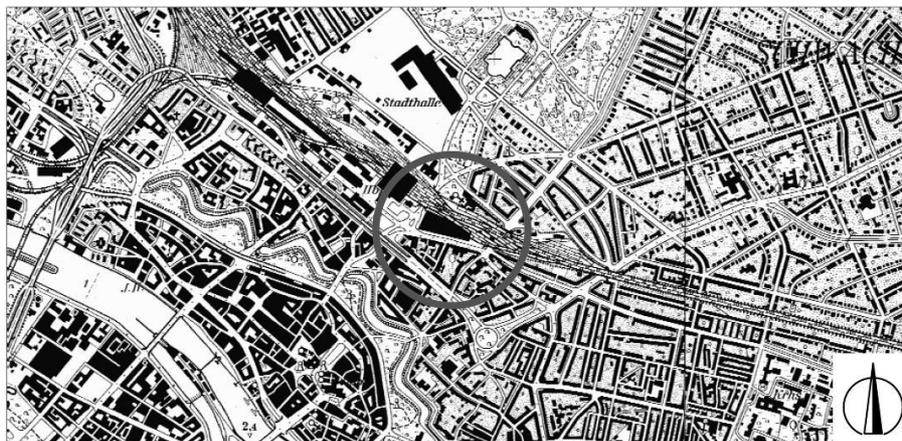


Abbildung 1: Großräumige Lage des Plangebiets (Kreis)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist nahezu komplett bebaut. Hier wurde in den Zwanzigerjahren das Postamt 5 mit Gleisanschluss, direkt an den Hauptbahnhof angrenzend, zum Postversand und zur Postverteilung errichtet. In den Achtzigerjahren wurde das Gebäude abgerissen. Die unter Denkmalschutz stehende Fassade wurde erhalten und mit einem Neubau hinterbaut.

Mitte der Neunzigerjahre wurde das Gebäude – mit Ausnahme einer zum Bahnhof orientierten Schalterhalle – von der Post freigezogen. Nach längerem Leerstand der übrigen Nutzflächen wurde das Gebäude im Jahr 2000 an einen privaten Investor veräußert. Die Räumlichkeiten werden seitdem von verschiedenen Dienstleistern, Behörden und Bildungseinrichtungen genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels. Des Weiteren befinden sich aktuell ein Fitnessstudio und ein Tanzstudio im Gebäude.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan kann mit der Festsetzung eines Mischgebiets aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt der Staffelbau- und Gewerbeplan 45 aus dem Jahr 1921. Da der Staffelbau- und Gewerbeplan

keine Festsetzungen für das Gebäude des Postamts 5 und die ehemalige Gleishalle enthält, gilt für das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben u. a. dann zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Postamt 5 ist ein wichtiger Bestandteil des Ensembles um den Bahnhofplatz, für das eine langfristige Nutzungsperspektive entwickelt werden soll. Ziel der Planung ist die Schaffung eines Rahmens zur wirtschaftlichen Nachnutzung des Gebäudes und die Überführung von städtischen Zielvorgaben – wie das Zentren- und Nahversorgungskonzept, die Wohnungsbaukonzeption oder das Konzept „Bremen Innenstadt 2020“ – in die Bauleitplanung. Ein angemessenes Nutzungskonzept, das in seiner Ausrichtung das benachbarte Umfeld sinnvoll ergänzt, ist eine wichtige Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs der Bahnhofsvorstadt.

Mit dem Ziel der Überführung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts in die verbindliche Bauleitplanung wird eine Steuerung des Einzelhandels verfolgt, die durch Regelungen zum zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und das Nahversorgungszentrum „Am Dobben“ berücksichtigt.

Neben der angestrebten Mischnutzung aus Dienstleistungen, Büro- und Gewerbenutzungen ist es Ziel der Planung, zum einen die bereits vorhandenen und geplanten Bildungseinrichtungen im Gebäude des Postamts 5 auszuweiten und zu ergänzen. Zum anderen soll mit der Verlagerung der Skateranlage vom Bahnhofplatz in das Gebäude des Postamts 5 ein Freizeitangebot für Jugendliche geschaffen werden.

Durch seine städtebaulich integrierte Lage und die Nähe zum Hauptbahnhof eignet sich das Plangebiet auch zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum. Aufgrund des sehr guten Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die Nähe zu umfangreichen Freizeit- und Kulturangeboten in der Altstadt, dem Bremer Viertel und der Diskomeile bietet sich der Standort vor allem für Wohnungen junger Menschen, wie Studierende oder Auszubildende an. Damit reagiert die Planung auf den Bedarf an innerstädtischem Wohnraum für junge Menschen und leistet einen Beitrag zur Umsetzung der Wohnungsbaukonzeption Bremen, die vorsieht, bis zum Jahr 2020 den Anteil der in der Bremer Innenstadt lebenden Menschen um 10 % zu erhöhen.

Um eine qualitätvolle Entwicklung des stadtbildprägenden Standorts zu sichern, soll zudem die Ansiedlung von Nachtlokalen jeglicher Art, Sexshops, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Insgesamt sollen durch die Planung eine Vielzahl an Nutzungen ermöglicht werden, die eine wirtschaftliche Nachnutzung des Postamts 5 sichern, das vorhandene Angebot der Bahnhofsvorstadt ergänzen und dem zentralen Standort gerecht werden. Dabei sollen die übergeordneten Zielvorgaben in Bezug auf Denkmalpflege, die verkehrliche Erschließung, dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum berücksichtigt werden.

Zur Sicherung dieser Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

C) Planinhalt

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Im Plangebiet soll ein verträglicher Nutzungsmix aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen entwickelt werden. Als Art der baulichen Nutzung setzt

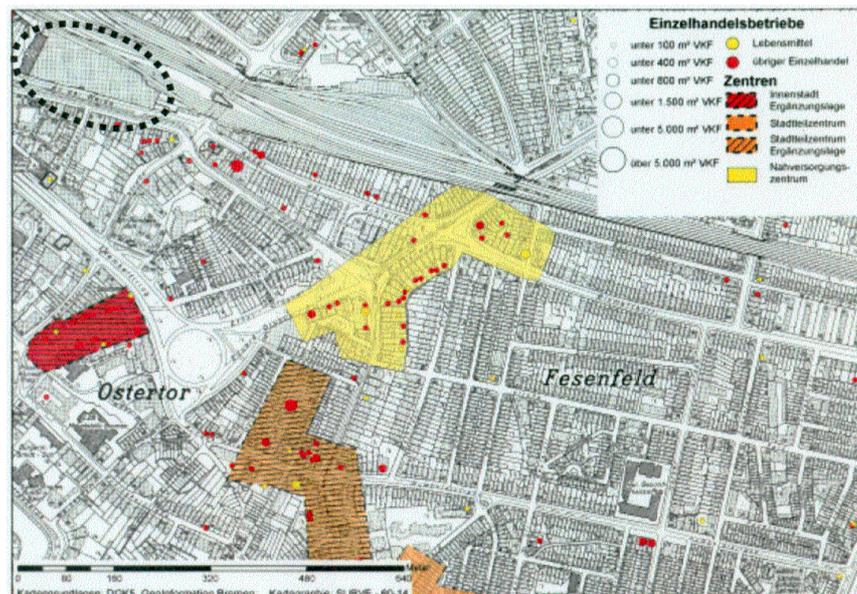


Abbildung 3: Nahversorgungszentrum „Am Dobben“; Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept; inklusive Kennzeichnung des ehemaligen Postamts 5 (gestrichelter Kreis)

Auf der Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzepts werden zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ und des Nahversorgungszentrums „Am Dobben“ Läden und Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. In den Gebieten MI 3 und MI 4 werden Läden und Einzelhandelsbetriebe vollständig ausgeschlossen. In den Gebieten MI 1 und MI 2 wird die Zulässigkeit von Läden und Einzelhandelsbetrieben auf das Erdgeschoss beschränkt; in den Obergeschossen sind Läden und Einzelhandelsbetriebe auch hier ausgeschlossen.

Zur Sicherung einer wirtschaftlichen Nachnutzung der im Erdgeschoss bestehenden Raumeinheiten ermöglicht der Bebauungsplan die Ansiedlung von Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten in dem Bereich der zum Bahnhofsplatz orientierten Gebäudeseiten (MI 1). Dies gilt für die Raumeinheiten entlang des Bahnhofsplatzes und der Straße „An der Weide“ bis zum Mischgebiet MI 3. Mit der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten kann hier eine größere Angebotsvielfalt erreicht werden, die sich positiv auf die Nachnutzung der leer stehenden Ladenlokale auswirkt. Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind hierdurch nicht zu erwarten.

Zum Schutz des Nahversorgungszentrums „Am Dobben“ sind innerhalb des Postamts 5 Läden und Einzelhandelsbetriebe mit den in der textlichen Festsetzung Nr. 3 aufgeführten nahversorgungsrelevanten Warensortimenten nicht zulässig. Ausnahmsweise können nicht nahversorgungsrelevante Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels zugelassen werden. Dies sind Betriebstypen, die einen über die fußläufige Erreichbarkeit hinausgehenden Einzugsbereich und ein Warensortiment für spezifische Zielgruppen haben. Hierzu zählen beispielsweise Spezialgeschäfte des Lebensmitteleinzelhandels wie Asia-Märkte, Vinotheken, Feinkost- oder Teeläden. Darüber hinaus können ausnahmsweise Läden und Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungsergänzungsmitteln zugelassen werden. Bei diesen Betriebstypen ist zu erwarten, dass von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum „Am Dobben“ ausgehen.

Der im Mischgebiet MI 2 genehmigte und bestehende Vollsortimenter mit Backshop bleibt durch die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO weiterhin planungsrechtlich zulässig, ebenso zulässig ist eine Erneuerung, Änderung und Nutzungsänderung der baulichen Anlagen des Einzelhandelsbetriebs. Eine Erweiterung des genehmigten Einzelhandelsbetriebs ist dagegen unzulässig. Mit der Erweiterung ginge eine Erweiterung des Angebots an nahversorgungsrelevanten Sortimenten einher, die andere Betriebe gefährden könnten. Der Nahver-

sorgungsstandort „Am Dobben“ soll so gesichert werden (textliche Festsetzung Nr. 4).

Vergnügungsstätten

In den Mischgebieten sind Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sexshops mit Videokabinen sowie Spiel- und Automatenhallen und Wettbüros nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Der Betrieb der aufgeführten Vergnügungsstätten kann zu Konflikten mit den übrigen angestrebten Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung führen. Gerade Vergnügungsstätten, wie z. B. Nachtbars, Strip-teaselokale und Spielhallen würden eine Niveauabsenkung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet erzeugen. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren führen zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und lösen negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung aus. Das innerhalb des Gebiets MI 3 bestehende Tanzstudio soll erhalten werden. Auch maßvolle Erweiterungen des Tanzstudios sollen – soweit sie mit dem geplanten Studentenwohnheim vereinbar sind – möglich sein.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist bereits nahezu vollständig bebaut. Es wird daher für alle Mischgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Obergrenze der GRZ von 0,6 in Mischgebieten wird damit auf Grundlage von § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten. Hierdurch wird aufgrund der besonders privilegierten Lage des Plangebiets in der Innenstadt Bremens direkt am Hauptbahnhof die bereits bestehende Bebauungsdichte berücksichtigt und gesichert.

Die Volumenbegrenzung der Baukörper erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. Rechnerisch wird in allen Mischgebieten die zulässige Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO von 1,2 bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe überschritten. Diese maximal zulässige Überschreitung liegt in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 bei bis zu 2,8, im Mischgebiet MI 4 bei bis zu 5,8. Die Überschreitung der GFZ ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, eine hohe Bebauungsdichte zu schaffen, die der günstigen Lage des Plangebiets in der Innenstadt Rechnung trägt, erforderlich.

Ein Ausgleich für die höhere Verdichtung ist durch die räumliche Nähe des Plangebiets zu dem Naherholungsraum der Wallanlagen sowie zum Bürgerpark, der mit großzügigen Grünflächen das zentrale Naherholungsgebiet der Stadt Bremen ist, gegeben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz der höheren Bebauungsdichte nicht beeinträchtigt. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung im Plangebiet entstehen auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die höhere Bebauungsdichte nicht zu erwarten, denn das Plangebiet ist über die Haltestellen „Rembertistraße“ und „Hauptbahnhof“ sehr gut an den ÖPNV angebunden. Im Erdgeschoss und im Tiefgeschoss befinden sich Pkw- und Fahrradstellplätze.

Die Regulierung der Gebäudehöhen erfolgt durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Gebäudeoberkante. Im Bereich des Postamts 5 leitet sich die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 25 m aus dem Gebäudebestand ab.

Im Bereich der ehemaligen Gleishalle ist ein Neubau mit bis zu sechs Vollgeschossen auf dem vorhandenen Sockelgeschoss möglich. Daraus ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 23,50 m. Die Gebäudehöhe wird im östlichen Bereich des Plangebiets (MI 4) daher als Höchstmaß von 23,50 m festgesetzt und bleibt damit aus Gründen des Denkmalschutzes unterhalb der Firsthöhe des Postamts 5.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen soll eine der zentralen Lage des Plangebiets entsprechende bauliche Fassung ermöglichen und durch die Be-

schränkung auf ein Höchstmaß die künftige Bebauung auf ein stadtbildverträgliches Maß begrenzen.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück am nächsten gelegenen Abschnitts der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „An der Weide“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Die Fahrbahn umfasst dabei die beiden zum Plangebiet orientierten Fahrspuren der Verkehrsfläche der Straße „An der Weide“. Die Festsetzung einer Bezugsgröße sichert eine einheitliche Höhenbestimmung für die künftige Bebauung.

Eine Überschreitung des festgesetzten Maßes für die Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten und Gebäudeteile – beispielsweise Fahrstuhlüberfahrten, Rauchentlüftung, Treppenausstiege oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien – um bis zu 3,0 m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind einzuhausen und ebenso wie Technikgeschosse mindestens 1,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

3. Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert, die die bestehenden Gebäudekanten aufgreifen. Entlang der Straße An der Weide und des Bahnhofplatzes werden im Bereich des Postamts 5 straßenbegleitend Baulinien festgesetzt. Hierdurch werden der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekörper des Postamts 5 und eine klare Raumkante mit einer einheitlichen Gebäudeflucht zum öffentlichen Straßenraum gesichert. In den rückwärtigen Bereichen zu den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs, zur Parkallee und entlang der Straße „An der Weide“ im Bereich der ehemaligen Gleishalle werden Baugrenzen festgesetzt.

4. Verkehrliche Erschließung; Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Straße „An der Weide“. Dabei wird der Kfz-Verkehr insbesondere durch die Straßenbahngleise in der Straße An der Weide und im Hinblick auf Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten der im Erdgeschoss des Plangebiets befindlichen Parkgarage eingeschränkt. Nutzungsoptionen, die einen erheblichen Autoverkehr anziehen, lassen sich aus diesem Grund nicht realisieren.

Aufgrund seiner Nähe zum Hauptbahnhof ist der Standort jedoch sehr gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Neben den Haltestellen am Hauptbahnhof wird das Gebäude an seiner Ostseite über die Haltestelle Rembertistraße mit den Straßenbahnlinien 1, 4, 5 und 10 erschlossen.

Die im Plangebiet befindlichen Teilflächen der Straße „An der Weide“ und des Bahnhofplatzes werden entsprechend der gegenwärtigen Beschaffenheit und Nutzung als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die bestehenden Ein- und Ausfahrtsbereiche für Kraftfahrzeuge in das Plangebiet werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Für die im östlichen Bereich des Plangebiets bestehenden abwassertechnischen Anlagen (Mischwassersammler einschließlich Schachtanlage) wird eine Fläche für Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers in einer Breite von 2,5 m jeweils beidseitig der Kanalachse gesichert. Die Zugänglichkeit zur Schachtanlage ist mit einer lichten Höhe von 4,0 m von Bebauung freizuhalten und von der Straße „An der Weide“ dauerhaft zugänglich zu erhalten. Die Festsetzung dient der dauerhaften Zugänglichkeit der Leitungstrasse mit dazugehöriger Schachtanlage durch den Leitungsträger.

5. Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ein. Die Hauptgeräuschquellen sind der Schienenlärm von den nördlich des Plangebiets verlaufenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn sowie der Straßen- und Straßenbahnlärm der südlich des Plangebiets verlaufenden Straße „An der Weide“. Im Plangebiet

ist – unter Berücksichtigung des Wegfalls des sogenannten Schienenbonus zum 1. Januar 2015 – mit folgenden Lärmwerten zu rechnen:

- an den nördlichen, westlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets mit Außenlärmpegeln von über 75 dB(A) tags und über 70 dB(A) nachts aufgrund von Eisenbahnverkehr (Quelle: Lärmkarte Eisenbahn Bundesamt 2014) und
- an den südlichen Grenzen des Plangebiets mit Außenlärmpegeln von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts aufgrund von Straßen- und Straßenbahnverkehr (Quelle: Zweite Stufe der Lärmkartierung der Freien Hansestadt Bremen aus dem Jahr 2012).

Damit werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (für Mischgebiete: tags 60 dB[A] und nachts 50 dB[A]) als auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (Grenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung [BImSchV] für Mischgebiete: tags 64 dB[A] und nachts 54 dB[A]) im gesamten Plangebiet überschritten. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist gemäß Rechtsprechung zulässig, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten bzw. bei einem Überschreiten der Schwellenwerte ein ausreichender Schallschutz gegeben ist. Eine Gesundheitsgefährdung ist nach aktueller Rechtsprechung bei Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts anzunehmen. Eine Planung ist – insbesondere innerhalb gewachsener Strukturen – auch bei Überschreiten der vorgenannten Werte zur Gesundheitsgefahr zulässig, wenn ein ausreichender Schallschutz gesichert ist und die Bebauung beispielsweise in den rückwärtigen, im Schallschatten gelegenen Bereichen noch angemessenen Pegelwerten ausgesetzt ist.

Um die Lärmimmissionen im Plangebiet beurteilen zu können und aufzuzeigen, unter welchen Bedingungen eine Wohnnutzung mit akzeptablen Wohnverhältnissen im Plangebiet realisiert werden kann, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet.¹⁾ Für die Berechnung der zukünftigen Lärmwerte wurde eine denkbare Bebauungsvariante modellhaft zugrunde gelegt. Die auf dieser Grundlage erarbeiteten Lösungsansätze können auch auf andere Bauvorhaben im Plangebiet sinngemäß übertragen werden.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Errichtung einer separaten Lärmschutzwand auf der Nordseite des Plangebiets nicht realisierbar ist, da Mindestabstände zu den Bahngleisen eingehalten werden müssen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Straße „An der Weide“ käme nach Einschätzung der Verträglichkeitsuntersuchung wegen der erforderlichen Höhe und transparenten Ausführung, die eine Versorgung des Gebäudes mit Tageslicht sicherstellen würde, sowie der damit verbundenen Herstellungs- und Reinigungskosten ebenfalls nur bedingt infrage. Eine separate straßenbegleitende Lärmschutzwand wäre zudem aus stadtgestalterischen Gründen nicht wünschenswert und würde die Bebaubarkeit des Plangebiets unverhältnismäßig beeinträchtigen.

Zur Sicherung akzeptabler Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In der Verträglichkeitsuntersuchung wird aufgezeigt, dass etwa durch eine Baukörperanordnung, die lärmabgewandte Innenhöfe ermöglicht, eine Grundrissgestaltung, die keine schutzbedürftigen Räume an der zu den Bahngleisen orientierten Nordfassade vorsieht, den Einbau ausreichend schalldämmender Fenster oder in die Bebauung integrierte Lärmschutzwände als Lückenschluss zwischen Gebäudeteilen akzeptable Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Der Bebauungsplan setzt vor diesem Hintergrund entsprechende Schallschutzmaßnahmen fest. Aufgrund von Außenlärmpegeln von über 65 dB(A) nachts an den nördlichen, westlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets sind hier Aufenthaltsräume in Wohnungen nicht zulässig (siehe textliche

¹⁾ MÜLLER-BBM: Studentenwohnheim, ehemaliges Postamt 5. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M110204/01, München, Oktober 2013.

Festsetzung Nr. 8.1). Aufgrund von Außenlärmpegeln von bis zu 65 dB(A) nachts an der südlichen Grenze des Plangebiets sind hier innerhalb des Mischgebiets MI 4 zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (beispielsweise Gebäudeanordnung, Errichtung einer Lärmschutzwand) an den hierdurch geschützten Gebäudeteilen ein Außenlärmpegel von 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.2). Von den Regelungen zum Schallschutz ausgenommen sind Räume, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen sind, beispielsweise Gemeinschaftsräume.

Aus Gründen des Schallschutzes ist darüber hinaus zu gewährleisten, dass

- in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenlärmpegeln > 45 bis ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird,
- in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenlärmpegeln > 50 bis ≤ 60 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird,
- in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 (im Bereich des Gebäudes des Postamts 5) sind Wohnungen unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1). Aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden und zu erhaltenden straßenseitigen Fassade des Gebäudekörpers des Postamts 5 sind hier die erforderlichen zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen wie eine entsprechende Gebäudeanordnung oder die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht realisierbar, weshalb hier keine gesunden Wohnverhältnisse sicherzustellen wären.

Aufgrund der Schallimmissionen tagsüber von bis zu 70 dB(A) ist für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) durch bauliche Ausbildung sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die hausnahen Freibereiche durch bauliche Maßnahmen besonders zu schützen sind. Bauliche Maßnahmen können z. B. die Verwendung lärmabsorbierender Materialien, Wintergärten, Schutzwände oder verglaste Loggien sein (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.3).

Immissionen durch elektromagnetische Felder

Aufgrund des Eisenbahnverkehrs auf den nördlich angrenzenden Gleisanlagen ist in den Mischgebieten mit der Einwirkung niederfrequenter Magnetfelder von bis zu $0,41 \mu\text{T}$ zu rechnen.²⁾ Damit wird die durchschnittliche magnetische Flussdichte von $0,3 \mu\text{T}$ aus der „Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben“ überschritten.

Zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern setzt der Bebauungsplan daher fest, dass in allen Aufenthaltsräumen sowie auf Flächen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, bei durchschnittlicher betrieblicher Auslastung der Bahngleise, unter Berücksichtigung gegebenenfalls weiterer vorhandener Anlagen im Umfeld, durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung) sicherzustellen ist, dass eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von $0,3 \mu\text{T}$ auch im Falle einer höheren Streckenbelastung nicht überschritten wird. Maßgeblich sind hierbei gemäß der „Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben“ die zu erwartenden Zugzahlen innerhalb der nächsten zehn Jahre. Hierdurch wird ein ausreichender Schutz vor elektromagnetischen Feldern sichergestellt.

²⁾ MÜLLER-BBM: Ehemaliges Postamt 5 in Bremen – Neubau eines Kindergartens im Dachgeschoss. Messung und Beurteilung niederfrequenter elektromagnetischer Felder, Bericht Nr. M114429/01, München, März 2014.

6. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass für neu zu errichtende Gebäude die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.

7. Gestalterische Festsetzungen

Es ist städtebauliches Ziel, das Plangebiet zu einem attraktiven Standort zu entwickeln. Werbeanlagen beeinflussen auch immer das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums und die öffentliche Wahrnehmung des Plangebiets. Aus stadtgestalterischen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Mischgebieten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind und nur als deutlich untergeordnetes Element ausgeführt werden dürfen. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Warenautomaten an den äußeren Gebäudefassaden (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.1).

Im Bereich des in der Planzeichnung mit D (Denkmal) gekennzeichneten Gebäudekörpers (Postamt 5) bedürfen An- oder Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen der Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und sind genehmigungspflichtig (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2). Durch diese Festsetzung soll eine Beeinträchtigung der unter Denkmalschutz stehenden Fassaden des Gebäudes des Postamts 5 vermieden werden.

8. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan enthält im Bereich des Postamts 5 als nachrichtliche Übernahme eine Kennzeichnung nach § 2 Denkmalschutzgesetz Bremen, die darauf hinweist, dass die straßenseitigen Fassaden des Gebäudekörpers dem Schutz von Kulturdenkmälern unterliegen (Objekt Nr. 0102 in der Denkmalliste des Landesamts für Denkmalpflege Bremen). Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass alle Maßnahmen, die die Gestaltung der unter Denkmalschutz stehenden straßenseitigen Fassaden des in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten Gebäudekörpers betreffen sowie alle baulichen Maßnahmen in dessen Umgebung gemäß § 10 des Denkmalschutzgesetzes Bremen der Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege bedürfen.

Die Umsetzung des – auch unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes – im Zuge des Abstimmungs- und Qualifizierungsverfahrens gekürten städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

9. Kampfmittel, Altlasten

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes der Polizei Bremen hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder sonstigen Kampfmitteln ergeben. Auch andere Hinweise legen eine solche Vermutung nicht nahe. Nach den bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht immer auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Polizei Bremen zu benachrichtigen.

Für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, sodass ein Nutzungskonflikt mit den zukünftigen gewerblichen Nutzungen und Wohnungen nicht zu erkennen ist.

10. Flugsicherung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Bremen. Bei Überschreitung der Höhe von 53,3 m über Normalnull (NN) durch Baugeräte oder Kräne ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) einzuholen.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da das geplante Vorhaben der Innenentwicklung dient und es über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20 000 m² verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt. Dies ist bei dem Bebauungsplan 2432 der Fall, sodass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt. Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- MÜLLER-BBM: Studentenwohnheim, ehemaliges Postamt 5. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M110204/01, München, Oktober 2013,
- MÜLLER-BBM: Ehemaliges Postamt 5 in Bremen – Neubau eines Kindergartens im Dachgeschoss. Messung und Beurteilung niederfrequenter elektromagnetischer Felder, Bericht Nr. M114429/01, München, März 2014,
- MÜLLER-BBM: Ehemaliges Postamt 5 in Bremen – Neubau eines Studentenwohnheims. Messung und Beurteilung niederfrequenter elektromagnetischer Felder, Bericht Nr. M110531/01, München, Juni 2015.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind wie folgt betrachtet und bewertet worden:

1. Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Stadtgebiets von Bremen im Ortsteil Bahnhofsvorstadt und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Mit Ausnahme einer Pflanzinsel in Form einer begrünten Böschung mit vereinzeltem Baumbestand ist das Plangebiet vollständig versiegelt und wird geprägt durch die Gebäude des ehemaligen Postamts 5 sowie der ehemaligen Gleishalle.

Das Landschafts- und Stadtbild der Umgebung des Plangebiets wird überwiegend durch Gebäude mit einer innenstadttypischen Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnungen charakterisiert. Westlich des Plangebiets befindet sich der Bremer Hauptbahnhof, nördlich des Plangebiets verlaufen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Die Landschaftserlebnisfunktion ist durch die bauliche Prägung des Gebietes von untergeordneter Bedeutung. Die Planung fügt sich in das vorhandene Landschafts- und Stadtbild ein.

2. Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Gebäudebestand mit einer innenstadttypischen Nutzungsmischung, dem Hauptbahnhof sowie den Gleisanlagen der Deutschen Bahn geprägt ist. Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. In dem bestehenden Gebäude des ehemaligen Postamts 5 sind gewerbliche Nutzungen angesiedelt, die ehe-

malige Gleichhalle wird als Parkhaus genutzt. Eine Beeinträchtigung klein-klimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch die Planung nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

3. Schutzgut Boden und Wasser

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen zwischen 3 m NN und 6 m NN (Angaben GeoInformation Bremen: Digitales Höhenmodell).

Inwieweit Abgrabungen oder Auffüllungen bzw. allgemeine Bodenveränderungen vorgenommen wurden, lässt sich aus den vorliegenden Daten grundsätzlich ermitteln. Demnach könnte auf den ersten 2 m bis 4 m unter Gelände eine sandige (anthropogene) Auffüllung vorliegen. Darunter stehen als jüngste geologische Schichten Dünensande an. Es folgen Schluffe und Tone, die in durchschnittlicher Mächtigkeit von etwa 0,5 m bis 1 m vorliegen. Grundsätzlich können aber auch größere Mächtigkeiten erreicht werden.

Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund grundsätzlich als stark setzungsempfindlich eingestuft werden. Die Weichschichten an der Dünenbasis sind allerdings vermutlich aufgrund der langen Lagerungsdauer und der Mächtigkeit der aufliegenden Sande verhältnismäßig gut konsolidiert. Die Baugrunderkennung weist für das Gebiet mittlere bis geringe Tragfähigkeiten auf. Gründungen aller Art mit mittleren Sohlspannungen sind möglich – bei höheren Sohlspannungen sind Tiefgründungen erforderlich. Vor einer Bebauung sollten durch Rammkernsondierungen Erkenntnisse des Untergrunds erbracht werden.

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 - 25 m NN (= tiefer als 30 m unter der Geländeoberfläche [GOF]) durch die saalezeitlichen Geschiebelehme oder die Lauenburger Schichten gebildet. Welche der beiden abgelagerten Serien am Ort vorliegen, ist nicht bekannt.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserhöhen auf. Stichtagsmessungen (2011) ergaben freie Grundwasserstände um 0,5 m NN; freie Höchststände sind bei 1,75 m NN zu erwarten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 100 - 250 mg/l; Sulfate: 80 - 120 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l).

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern und Flächen ist im Plangebiet möglich. Die dort anstehenden oberflächennahen Sande sind von der Durchlässigkeit (ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s) und von ihrer Mächtigkeit grundsätzlich gut für die Versickerung geeignet.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

4. Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung sind vor diesem Hintergrund Schallimmissionen sowie Immissionen durch elektromagnetische Felder und Immissionen durch Erschütterungen zu berücksichtigen.

Lärmimmissionen

Da auf das Plangebiet in städtebaulich integrierter Lage Lärmimmissionen aus Verkehr einwirken, setzt der Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen fest, die akzeptable Wohn- und Arbeitsverhältnisse im

Plangebiet sichern. Auf Punkt C 5 „Immissionsschutz“ dieser Begründung wird verwiesen.

Immissionen durch elektromagnetische Felder

Da aufgrund des Eisenbahnverkehrs niederfrequente Magnetfelder auf das Plangebiet einwirken, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern. Auf Punkt C 5 „Immissionsschutz“ dieser Begründung wird verwiesen.

Immissionen durch Erschütterungen

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn ist im Plangebiet mit Erschütterungen durch den Eisenbahnverkehr zu rechnen. Beim Neubau des Postamts 5 wurde der Erschütterungsschutz bereits bei der Gründung berücksichtigt. Um den Keller des Neubaus, auch im Bereich der Gleishalle, wurde ein geschlossener Verbau aus massiven Bohrpfahlwänden erstellt. Der eigentliche Keller wurde in diesen Verbaukörper ohne Kontakt zur Bohrpfahlwand eingebaut. Diese Baumethode führt dazu, dass im Bestandsgebäude, welches als Büro- und Geschäftshaus genutzt wird, keine Beeinträchtigungen durch Schwingungsübertragungen auftreten.

Das gleiche ist für den Neubau der Wohnungen zu erwarten. Zur besseren Verteilung der Last soll der Wohnungsbau zusätzlich auf einem Trägerrost errichtet werden, der in der Detailplanung zusätzlich die Möglichkeit einer schwingungsdämpfenden Lagerung bietet. So sind Überschreitungen der zulässigen Richtwerte auszuschließen.

5. Kampfmittel

Auf Punkt C 8 „Kampfmittel, Altlasten“ dieser Begründung wird verwiesen.

6. Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Sicherung der nachhaltigen Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes des ehemaligen Postamts 5 sowie der Erhöhung des Wohnraumangebots, insbesondere für Studierende und junge Menschen in der Ausbildung, im Bremer Ortsteil Bahnhofsvorstadt. Das Plangebiet in städtebaulich integrierter Lage ist bereits bebaut und wird für die Schaffung von Wohnraum maßvoll nachverdichtet.

Durch die zentrale Lage in direkter Nachbarschaft zum Bremer Hauptbahnhof ist das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der „kompakten Stadt“, das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Schaffung kurzer Wege abzielt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen darüber hinaus insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung zu berücksichtigen. Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 9, dass die tragenden Konstruktionen der Dächer der Hauptgebäude statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.

7. Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt 1 bis 6 hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Investor hat mit der Stadtgemeinde Bremen eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen, in der er sich dazu verpflichtet, die Planung auf eigene Kosten zu realisieren und die daraus resultierenden Plankosten zu übernehmen.

2. Genderprüfung

Die zukünftigen Nutzungen und Angebote in dem Postamt 5 sowie die neuen Wohnangebote richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch den Ausbau der Wohnnutzung in der Bahnhofsvorstadt können – im Sinne des Leitbilds der Stadt der kurzen Wege – die notwendigen Wege zur Arbeit, zu Versorgungs- und kulturellen Einrichtungen minimiert werden, was allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugute kommt. Durch die Planung sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)
Bebauungsplan 2432

für ein Gebiet in Bremen-Milla, Ortsteil Bahnhofsvorstadt
 zwischen
 - Bahnhofplatz,
 - An der Weide und
 - den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs
 (Postamt 5 und ehemalige Gleishalle)
 (Beschlussstand: 13.06.2015)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Mischgebiet (mit laufender Nummer)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
 GH 25 Gebäudehöhe baulicher Anlagen als
 Höchstmaß in Meter über dem
 Bezugspunkt

BAUGRENZEN, BAULINIEN

-  Baugrenze
 Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN

-  Straßenverkehrsflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

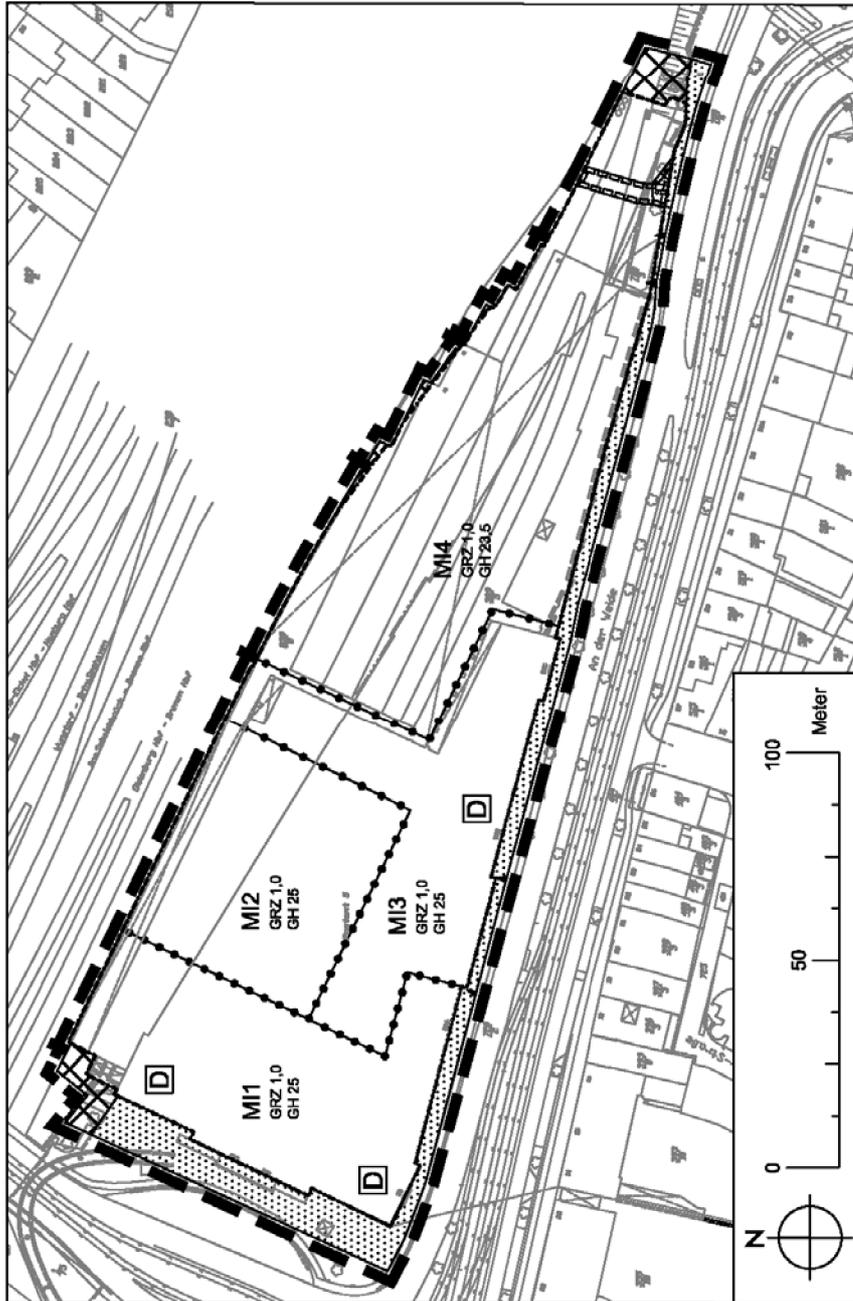
-  Grenze des räumlichen
 Geltungsbereichs des
 Bebauungsplanes

-  Ein- und Ausfahrtsbereich für
 Kraftfahrzeuge

-  Abgrenzung unterschiedlicher
 Nutzungen

-  Mit Leitungsrechten zugunsten der
 Stadtgemeinde Bremen, vertreten
 durch Umweltbetrieb Bremen,
 zu belastende Flächen

-  Sonstige Abgrenzung



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D Die straßenseitige Fassade des in der Planzeichnung mit D gekennzeichneten Gebäudekörpers unterliegt nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes Bremen vom 04.11.2003 dem Schutz von Kulturdenkmälern (Objekt Nr. 0102 in der Denkmalliste des Landesamts für Denkmalpflege Bremen).

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 Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

