

## **Deputationsvorlage**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 84  
(Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für die Errichtung eines Wohnhauses mit gewerblichen Nutzungen zwischen der  
Birkenstraße und der Contrescarpe in Bremen-Mitte**

(Bearbeitungsstand: 03.05.2012)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

### **I. Sachdarstellung**

#### **A) Problem**

Die Vorhabenträgerin R+H Beteiligungsgesellschaft mbH aus Bremen beabsichtigt die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes mit ca. 37 Wohnungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Gebäude soll in zwei Bauabschnitten in einem bereits bebauten Bereich zwischen der Birkenstraße und Contrescarpe mit einer Tiefgarage errichtet werden. Für die neue Bebauung soll der Gebäudebestand aus der Nachkriegszeit des Zweiten Weltkrieges, der zahlreiche bauliche Mängel aufweist, zum Teil leer steht und sich als nicht mehr bedarfsgerecht zeigt, abgerissen werden. Das Vorhaben dient somit der städtebaulichen Aufwertung der Bahnhofsvorstadt sowie der Behebung funktionaler Mängel in der Birkenstraße.

Für das Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan 796 aus dem Jahr 1977. Dieser setzt als bauliche Nutzung ein Kerngebiet (BauNVO 1968) fest. Für die Bebauung entlang der Birkenstraße sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig, entlang der Contrescarpe sind maximal drei Geschosse zulässig. Da für das Vorhaben sechs Geschosse vorgesehen und im Kerngebiet Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind, stimmt das Vorhaben nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 796 überein.

#### **B) Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

## Zum Planinhalt

Mit der Errichtung des neuen Gebäudes zwischen der Birkenstraße und der Contrescarpe soll das Wohnungsangebot in der Bremer Innenstadt erhöht und die Nutzungsmischung gestärkt werden. Die Planung entspricht damit dem Leitbild Bremen '20 sowie der Wohnungsbaukonzeption Bremen, die auf eine Steigerung des Anteils der in der Innenstadt lebenden Menschen abzielt. Das sechsgeschossige Gebäude fügt sich städtebaulich in die umgebende Bebauung ein. Die fußläufige Erschließung erfolgt durch zwei gegenüberliegende Innenhöfe, die über einen Gang mit der Birkenstraße und der Contrescarpe verbunden werden. Die Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht. Drei der Wohnungen werden für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgehalten. Das Vorhaben wird im Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 70 errichtet.

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

## Zum Verfahren nach dem BauGB

### 1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 84 ist am 27. Februar 2012 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

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

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 84 ist am 5. März 2012 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

### 4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 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 sollen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

## C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum zu tragen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Vorhabenträger zu tragen. Sollte sich der Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, sind die Kosten für die Kampfmittelräumung von der Stadtgemeinde Bremen zu tragen.

### 2. Gender-Prüfung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 84 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die Nähe zur Innenstadt und zu den ÖPNV-Haltestellen Herdentorsteinweg und Hauptbahnhof bietet der Vorhabenstandort besonders gute Voraussetzungen für kurze Wegeketten.

## D) Abstimmungen

Der Beirat Mitte/Östliche Vorstadt hat der Fortsetzung des Planverfahrens einstimmig zugestimmt. Es wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Ausschuss „Bau und Verkehr“ hat folgende Punkte angeregt:

1. Der Eingang zu den beiden Gebäuden soll auch der Öffentlichkeit als Durchgang zwischen der Contrescarpe und der Birkenstraße dienen.
2. Ein Teil der Wohnungen soll als öffentlich geförderter Wohnungsbau angeboten werden.
3. Ein Verzicht auf die Tiefgarage soll geprüft werden.

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. So sollen drei Wohnungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bereit gestellt werden. Bezüglich der Tiefgarage beabsichtigt die Vorhabenträgerin den zukünftigen Bewohnern und Gewerbetreibenden einen Stellplatz innerhalb des Hauses zur Verfügung zu stellen. Daher ist die Tiefgarage Teil der Vorhabenkonzepktion.

Der Anregung, den Eingang zu den Wohnungen und Gewerbeeinheiten als Durchgang für die Öffentlichkeit zu gestalten, wird nicht gefolgt. Aus städtebaulichen Gründen ist ein öffentlicher Durchgang an dieser Stelle nicht erforderlich, da zwischen Birkenstraße, Hillmannplatz und Contrescarpe auf einer Länge von rd. 200 m bereits drei Wegeverbindungen existieren, so dass für Fußgänger und Radfahrer in kurzer Distanz ausreichend Querungsmöglichkeiten bestehen. Der Erschließungsweg zu den beiden Innenhöfen dient in erster Linie als Zugang zu den Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Die Vorhabenträgerin befürchtet bei einer öffentlichen Zugänglichkeit des Erschließungsweges und der beiden Innenhöfe Vandalismus, Graffiti und sonstigen negative Begleiterscheinungen. Ihr Anliegen ist es, den Erschließungsweg und die beiden Innenhöfe als Teil der Privatsphäre vor einer Zweckentfremdung zu schützen. Bei einem öffentlichen Durchgang müsste zudem die Verkehrssicherungspflicht auf die Stadtgemeinde Bremen übertragen werden. Angestrebt wird, die Eingangstüren transparent zu gestalten, so dass ein Durchblick möglich ist.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. **Beschlussvorschläge**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Planentwurfes ein Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Errichtung eines Wohnhauses mit gewerblichen Nutzungen zwischen der Birkenstraße und der Contrescarpe in Bremen Mitte (Bearbeitungsstand: 03.05.2012) einschließlich Begründung zu.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Errichtung eines Wohnhauses mit gewerblichen Nutzungen zwischen der Birkenstraße und der Contrescarpe in Bremen Mitte (Bearbeitungsstand: 03.05.2012) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

### Anlagen

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 84 (Bearbeitungsstand: 03.05.2012)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84 (Bearbeitungsstand: 03.05.2012) mit Anlage städtebauliches Konzept (Bearbeitungsstand: 03.05.2012)
- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

# Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84**

**(Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**für die Errichtung eines Wohnhauses mit gewerblichen Nutzungen zwischen der Birkenstraße und der Contrescarpe in Bremen-Mitte**

**(Bearbeitungsstand: 03.05.2012)**

## **A) Plangebiet**

Das ca. 1.300 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtteil Mitte zwischen der Birkenstraße und der Contrescarpe rd. 50 m westlich des Hillmannplatzes. Es ist Teil der Bahnhofsvorstadt und wird wie folgt begrenzt:

- § im Norden durch die bebauten Grundstücke Birkenstraße 38/Contrescarpe 98 (Flurstück 176/3, Flur 56, Katasterbezirk VR)
- § im Osten durch die Birkenstraße
- § im Süden durch die beiden bebauten Grundstücke Birkenstraße 45 (Flurstück 183/6) und Contrescarpe 91 (Flurstück 184/3)
- § im Westen durch die Contrescarpe

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

### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet besteht aus einer gemischtgenutzten Bebauung mit Büroräumen und Wohnungen entlang der Contrescarpe (Nr. 92-97) und der Birkenstraße (Nr. 39-44). Die Grundstücke an der Contrescarpe sind vollständig bebaut; die Grundstücke an der Birkenstraße nur teilweise. Die unbebauten Grundstücke werden für private Kfz-Stellplätze genutzt. Die Geschossigkeit der Gebäude variiert von einem Geschoss bis zu sechs Geschossen in der Birkenstraße und vier Geschossen entlang der Contrescarpe. Die Erschließung erfolgt über die Birkenstraße und die Contrescarpe, wobei letztere nicht mit dem Auto befahren werden kann.

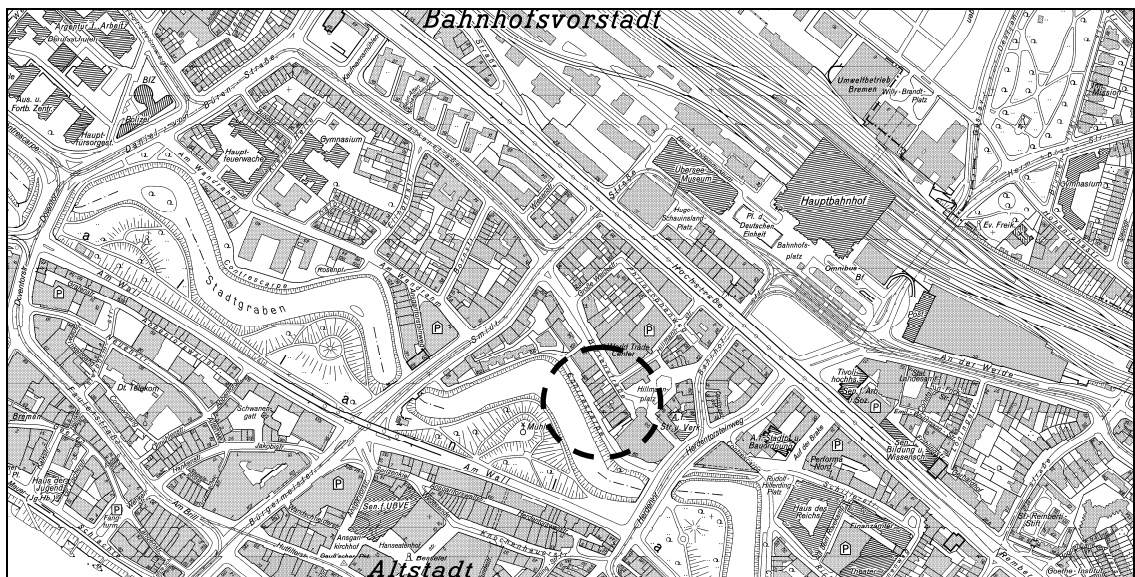


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Bahnhofsvorstadt (gestrichelter Kreis)

Die Häuser im Plangebiet wurden in der Zeit von 1945-1958 errichtet. Die zuvor bestehende Bebauung wies starke Kriegseinwirkungen auf und wurde zum Teil bis zur Kellersohle zerstört. Die heutige Bausubstanz ist vor allem in der Birkenstraße minderwertig und stark angegriffen. Zwei Gebäude stehen hier leer (Nr. 43 und 44). In den übrigen Gebäuden werden die beiden ersten Geschosse von einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft genutzt. Oberhalb der Büronutzungen bestehen Wohnungen, die allerdings nur zum Teil belegt sind.

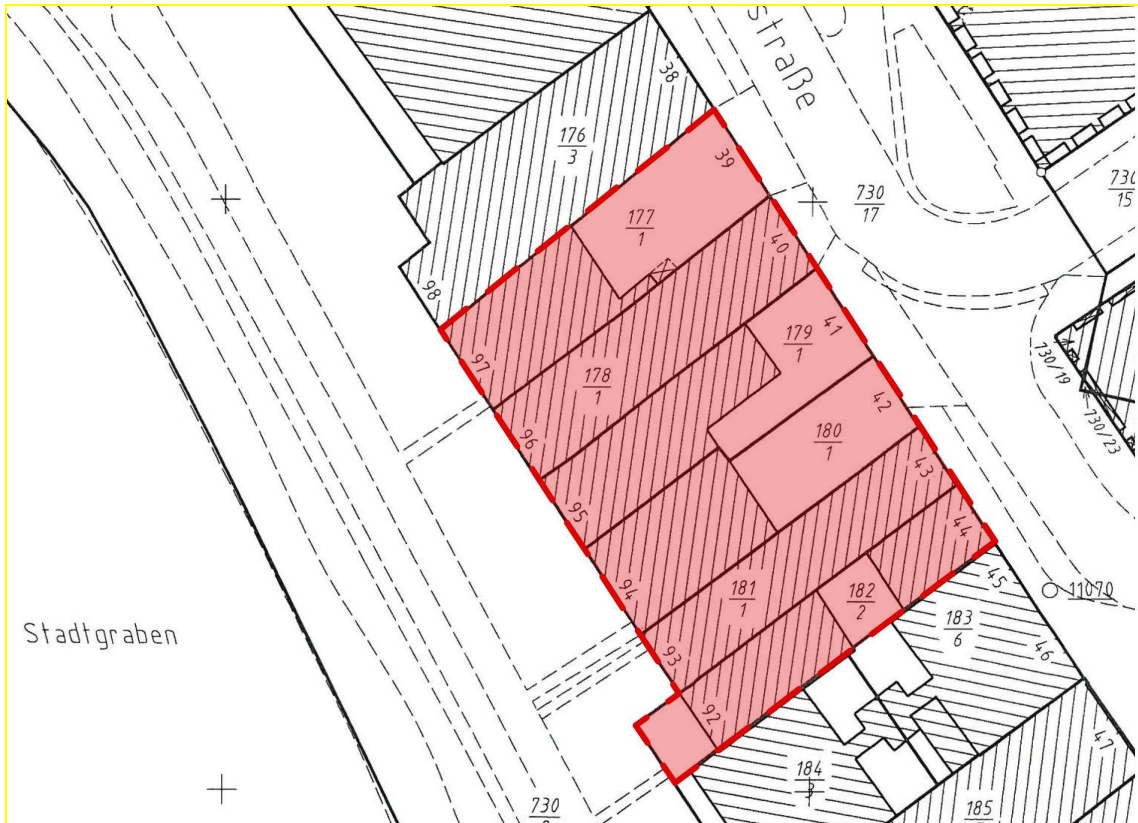


Abb. 2: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan 84 (graue Fläche)

## 2. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit November 1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplans 796, der das Gebiet zwischen Herdentorsteinweg, Contrescarpe, Birkenstraße, Große Weidestraße, Philosophenweg und Bahnhofstraße umfasst. Als bauliche Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet (BauNVO 1968) fest. Es ist für alle Grundstücke eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Für die Bebauung entlang der Birkenstraße sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig, entlang der Contrescarpe sind maximal drei Geschosse zulässig.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bremen stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Eine Anpassung des FNP ist daher nicht erforderlich.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Vorhabenträgerin für die Planung der neuen Bebauung zwischen der Contrescarpe und Birkenstraße ist die Bremer R+H Beteiligungsgesellschaft mbH. Sie beabsichtigt ein gemischt genutztes Gebäude mit ca. 37 Wohnungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu errichten. Ein Kontingent von Wohnungen

wird für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgehalten. Die Vereinbarungen hierzu werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

Für die neue Bebauung soll der Gebäudebestand aus der Nachkriegszeit des Zweiten Weltkrieges, der zahlreiche bauliche Mängel aufweist, zum Teil leer steht und sich als nicht mehr bedarfsgerecht zeigt, abgerissen werden. Mit der Errichtung eines neuen Gebäudes mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen verfolgt die Planung das Ziel der städtebaulichen Aufwertung der Bahnhofsvorstadt sowie der Behebung funktionaler Mängel in der Birkenstraße.

Durch den Bau von rd. 37 neuen Wohnungen soll das Wohnungsangebot in der Bremer Innenstadt erhöht werden. Die Planung entspricht somit dem Leitbild Bremen '20, in dem in einer Innenentwicklung die Chance gesehen wird, verstärkt städtische Wohnformen zu entwickeln und damit Alternativen zu Wohnangeboten auf der grünen Wiese zu schaffen. Sie folgt damit auch der Wohnungsbaukonzeption Bremen, die insbesondere auf eine Steigerung des Anteils der in der Innenstadt lebenden Menschen abzielt. Dabei sollen gemäß Wohnungsbaukonzeption reaktivierte Flächen in Wassernähe ebenso wie Flächen in der Nähe zu attraktiven Erholungsräumen besonders berücksichtigt werden. Aufgrund der Neubebauung auf den untergenutzten Grundstücken des Plangebietes sowie der Lage des Vorhabens an der Bremer Wallanlage der Contrescarpe entspricht die Planung auch in diesen Punkten der Wohnungsbaukonzeption. Mit der Bereitstellung eines Kontingents für den geförderten Wohnungsbau soll auch Personen mit geringerem Haushaltseinkommen die Möglichkeit geboten werden, in zentraler Lage zu wohnen.

Neben der Schaffung von neuen Wohnungen werden mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 84 auch bis zu 340 m<sup>2</sup> Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angeboten. Damit trägt das Vorhaben zur Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt bei.

Da für das Vorhaben – in Anlehnung an die benachbarte Bebauung – sechs Geschosse vorgesehen und im Kerngebiet Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind, stimmt das Vorhaben der R+H Beteiligungsgesellschaft mbH nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 796 überein. Daher ist das Planungsrecht über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ändern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 84 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

## **C) Planinhalt**

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

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 84 leiten sich aus dem Vorhaben und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung einer Nutzungsmischung von Wohnungen und Gewerbeflächen in einem Gebäude ab. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Eine Einschränkung der ansonsten in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen. Da bereits in der Birkenstraße sowie in der näheren Umgebung Vergnügungsstätten bestehen und die neue Bebauung Wohnnutzung vorsieht, sollen Vergnügungsstätten, die zu Lärmimmissionen in den Abend- und Nachtstunden führen können, ausgeschlossen werden.

Die Unzulässigkeit von Tankstellen ergibt sich aufgrund der Lage des Plangebietes an der denkmalgeschützten Wallanlage der Contrescarpe und der angrenzenden geschlossenen sowie mehrgeschossigen Bebauung, in die sich eine Tankstelle städtebaulich nicht einfügen würde.

Da im Bebauungsplan ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt wird, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine Nutzungsdichte erreicht, wie sie auch auf den angrenzenden Grundstücken der Birkenstraße besteht und es wird berücksichtigt, dass das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist.

Die Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete nach § 17 BauNVO ist möglich, da das Plangebiet bereits am 1. August 1962 überwiegend bebaut war und auch keine öffentlichen Belange entgegen stehen (vgl. § 17 Abs. 3 BauNVO). Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt durch die städtebauliche Ausbildung einer Raumkante entlang der Birkenstraße, die zur baulichen Aufwertung des Plangebietes beitragen soll. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die hohe Bebauungsdichte nicht beeinträchtigt, denn die angrenzenden Wallanlagen stellen mit ihren Grün- und Wasserflächen einen Erholungsraum in unmittelbarer Nähe dar. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht anzunehmen, denn das Plangebiet ist bereits bebaut. Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind ebenfalls nicht anzunehmen, da das Plangebiet über die Haltestellen "Herdentorsteinweg" und "Hauptbahnhof Bremen" fußläufig sehr gut an den ÖPNV angebunden ist. Die Stellplätze für die zukünftigen Nutzer des Plangebiets werden in einer Tiefgarage im Plangebiet vorgehalten.

Eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen im Plangebiet erfolgt über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, die in Metern über Normalnull (ü.NN) angegeben ist. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist somit über Normalnull. Zur Berechnung der Gebäudehöhe wurde ein Höhenpunkt aus der Birkenstraße mit einer Höhe von 5,29 m ü. NN zeichnerisch dargestellt.

Die maximalen Höhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung der Birkenstraße (Nr. 34-37 und 45-48) und Contrescarpe (Nr. 91), die bis zu sechs Geschosse hoch sind. Um eine maximale Höhenausnutzung von 27,0 m ü.NN und somit eine Sechsgeschossigkeit realisieren zu können, muss das Hauptgebäude ab einer Höhe von 23,5 m ü.NN zurückgestaffelt werden und zwar um 3,0 m zur Contrescarpe und um 1,0 m zur Birkenstraße.

Die Höhenbegrenzung von 23,5 m ü.NN darf zur Errichtung von Brüstungen und Geländern um 1,0 m überschritten werden. Die Festsetzung dient somit der Sicherheit auf Balkonen oder Dachterrassen. Um auf dem Dach des Gebäudes technische Aufbauten (z.B. Fahrstuhlüberhang, Rauchentlüftung) sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und zur Wärmerückgewinnung aus der Raumbelüftung errichten zu können, ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe von 27,0 m ü.NN um 1,50 m für die vorgenannten Aufbauten und Anlagen zulässig. Diese müssen jedoch einen Abstand von 1,5 m zur Baugrenze des oberstes Geschosses einhalten, da sie sich an-



sonsten negativ auf das Ortsbild auswirken könnten. Welche Aufbauten zulässig sind, wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

### 3. Bauweise

Für die Bebauung des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der geschlossenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Grenzbebauung mit einem Abstand von bis zu 3,0 m erfolgen kann. Diese Festsetzung wurde gewählt, um dem geplanten Vorhaben entsprechend einen Erschließungsgang zwischen den beiden Gebäudeteilen bauen zu können. Der Erschließungsgang ermöglicht auch eine fußläufige Durchwegung des Mischgebietes für die Bewohner und Gewerbetreibenden von der Birkenstraße zur Contrescarpe. Im nördlichen Planbereich wird über die Festlegung einer Baugrenze ein Grenzabstand zum Grundstück Birkenstraße 38 (Flurstück 176/3) eingehalten. Dieser begründet sich durch ein einzuhaltenes Lichtrecht zugunsten des nördlichen Nachbargrundstücks.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die äußere Baugrenze umfasst im Sinne einer Baukörperfestsetzung das gesamte Vorhaben. Die inneren Baugrenzen beziehen sich auf die Staffelung des Gebäudes, wenn die Vorhabenträgerin die maximale Höhe des Gebäudes von 27,0 m ü.NN ausnutzen möchte.

Eine Überschreitung der inneren Baugrenzen des obersten Geschosses durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu der Baugrenze des darunterliegenden Geschosses zulässig. Den Nutzern des obersten Geschosses wird es somit ermöglicht, die Dachflächen des darunterliegenden Geschosses zu nutzen. Da die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen, können die Baugrenzen unterhalb des Erdgeschosses über das gesamte Grundstück überschritten werden. Die Festsetzung ist notwendig, um ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erfolgt in dem Mischgebiet aus städtebaulichen Gründen eine Reduzierung der gemäß Bremischer Landesbauordnung erforderlichen Mindestabstandsfläche zur gegenüberliegenden Bebauung der Birkenstraße auf 5,0 m. Die Reduzierung ist städtebaulich notwendig, um eine geschlossene, ruhige Gebäudekante auch gegenüber dem Gebäude Hillmannstraße 15 realisieren zu können. Eine Beeinträchtigung der Bebauung (Hillmannplatz 15; Flurstück 730/22) erfolgt nicht, da dieses Gebäude, das in den Straßenraum hineinragt von drei Seiten belichtet ist.

Mit der Reduzierung des Mindestabstands nach Bremischer Landesbauordnung wird die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Vorhaben nicht in Frage gestellt, da zur südwestlich gelegenen Seite der Contrescarpe die nach Landesbauordnung vorgegebenen Abstände eingehalten werden können.

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 87 BremLBO)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zwei baugestalterische Festsetzungen, die sich aus der angrenzenden Bebauung ableiten und auf die Entwicklung eines homogenen Ortsbildes abzielen. So sind im Plangebiet entsprechend der Nachbarbebauung nur Flachdächer zulässig. Sammelstellen für Restmüll und sonstige Abfälle sind in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen, um das Straßenbild der Birkenstraße und Contrescarpe nicht zu beeinträchtigen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt über die Birkenstraße durch zwei Zu-/Abfahrten zur Tiefgarage. Die beiden Zufahrten sind notwendig, um einen Rückstau in der Birkenstraße so kurz wie möglich zu halten. So können bei der Belegung einer Zufahrt die Anwohner und Gewerbetreibenden über die zweite Zufahrt das Gebäude verlassen. Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Birkenstraße als auch über die Contrescarpe.

7. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

**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 m<sup>2</sup> verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten 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 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84 der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wird. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da bereits im Plangebiet Baurecht besteht und das Gebiet, abgesehen von einer rd. 27 m<sup>2</sup> großen Rasenfläche vor dem Haus Contrescarpe Nr. 92, vollständig versiegelt ist.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt.

(a) Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits bebaut und, abgesehen von einer rd. 27 m<sup>2</sup> großen Rasenfläche vor dem Haus Contrescarpe Nr. 92, vollständig versiegelt. Diese Rasenfläche

bleibt weiterhin bestehen, so dass die Planungen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben.

(b) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots in der Bremer Innenstadt sowie der Schaffung von Gewerbeflächen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt" an und ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Gebäude im Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 70 zu errichten. Weitergehende Regelungen werden hierzu im Durchführungsvertrag bestimmt. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien begünstigen (Flachdach, Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für Anlagen zur Wärmerückgewinnung aus der Gebäudebelüftung und zur Nutzung regenerativer Energien.) Auch hier folgen weitergehende Regelungen im Durchführungsvertrag.

(c) Kampfmittel, Altlasten

Die Auswertungen von Luftaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg sowie weiter Unterlagen haben ergeben, dass im Plangebiet trotz bereits bestehender Bebauung mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Das Plangebiet wird nach § 1 Abs. 4 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 8. Juli 2008 (Kampfmittelgesetz) als Verdachtsfläche eingestuft. Nach § 5 des Kampfmittelgesetzes ist der Eigentümer einer Verdachtsfläche beim Eingriff in den Baugrund oder vor dem Auffüllen von Flächen verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der Verdachtsfläche nach näherer Bestimmung durch die Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst - zu beauftragen. Zu diesem Zweck ist vor Baubeginn eine Kontaktaufnahme mit der Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst erforderlich, um die Art und den Umfang der Sondierungen abzustimmen. Ein Verstoß gegen diese Auflage kann als Ordnungswidrigkeit nach § 9 Kampfmittelgesetz geahndet werden.

Für das Plangebiet wurden historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt. Ursprünglich waren u.a. ein Malereibetrieb, 2 Wäschereien und eine Druckerei ansässig. Durch den Krieg gab es größere Schäden an den Gebäuden. Der Untergrund besteht vorwiegend aus Sanden mit ab ca. 5m unter Geländeoberkante wechselnden Einlagerungen von Weichschichten. Die Analytik von Boden- und Bodenluftproben wiesen keine besonderen Auffälligkeiten auf und unterschritten die heranzuziehenden Prüfwerte deutlich. Nutzungsbedingte Verunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Für eine Beeinträchtigung des Grundwassers haben sich keine Hinweise ergeben.

(d) Entwässerung

Das Plangebiet ist derzeit an den Kanal der Birkenstraße angeschlossen. Ein Anschluss des Vorhabens an den Kanal der Contrescarpe wäre nicht möglich, da dessen Kapazitäten ausgeschöpft sind. Für die zukünftige Ableitung des Regenwassers sind die fachrechtlichen Regelungen des Bremischen Wassergesetzes zu berücksichtigen. Der Umgang mit dem Regenwasser wird nach technischer Prüfung im Durchführungsvertrag festgelegt.

(e) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) und (d) hinaus nicht bekannt.

**E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum zu tragen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Vorhabenträger zu tragen. Sollte sich der Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, sind die Kosten für die Kampfmittelräumung von der Stadtgemeinde Bremen zu tragen.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 84 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die Nähe zur Innenstadt und zu den ÖPNV-Haltestellen Herdentorsteinweg und Hauptbahnhof bietet der Vorhabenstandort besonders gute Voraussetzungen für kurze Wegeketten.

Anlage zur Begründung:

Städtebauliches Konzept, Bearbeitungsstand: 03.05.2012

Für Entwurf und Aufstellung  
BPW baumgart+partner

Bremen, 16.05.2012

gez. L.Lemke

.....  
Büroinhaber

Für den Vorhabenträger  
R + H Beteiligungsgesellschaft mbH


Bremen,

Im Auftrag  
gez. ppa. K. Pohlmann

.....  
Geschäftsführer

205 Contrescarpe - Bremen



INNEK. GEB. ANZEICHEN	
ORIENT. HP = +0.00m = ca. +4.83m ü. NN	
<b>VERMESSUNGSBÜRO</b>	
Ingenieurbüro 21   27308 Escholtz/De. Ubbrock	
Am Sandberg 21   27308 Escholtz/De. Ubbrock	
tel: 04291 - 94883-0   fax: 04291 - 94883-1	
Ingenieurbüro für Haus- und Umwelttechnik - A. Becker	
Falunstraßenstr. 77   20753 Bremen	
tel: 0421 - 360200   fax: 0421 - 360202   web: www.becker-technik.de	
<b>VERMESSER</b>	
Vermessungsbüro Thorens & Borne	
Wahlstraßen 10   20099 Bremen	
tel: 0421 - 94883-0   fax: 0421 - 94883-1   web: www.thorens-borne.de	
<b>UNTERSCHIFTEN</b>	<b>FAHRER</b>
	<b>ARCHITEKTEN</b>
<b>VORABZUG</b>	
GERÄT	PLAUSCHMÄß
PC	A3
MASSSTAB	INDEX
1:300	—
	THEMA / INHALT
	Lageplan
	205   03   LP   00   02
	PROJEKT
	205 Contrescarpe, Bremen
	<b>BAUHER / AUFTRAGGEBER</b>
	Grundstücksgesellschaft Contrescarpe GmbH & Co. KG
	Walterstraße 50, 28301 Bremen
	<b>ARCHITEKTEN</b>
	<b>LARS WITTORE</b>
	Severusstraße 2, 20093 Bremen   Tel: 0421 94883-0   Fax: 0421 94883-1   www.larswitto.de