

Bremen, den 08. September 2015

Telefon: 361-4820 (Herr Petry)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung , Energie und Land-
wirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/16 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

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: 13.08.2015)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung , Energie und Landwirtschaft**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das ehemalige Postamt 5 ist ein wichtiger Bestandteil des Ensembles um den Bahnhofplatz. Das in den 1920er Jahren errichtete Gebäude wurde Mitte der 1990er Jahre – 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 u.a. ein Fitnessstudio und ein Tanzstudio im Gebäude.

Die Gleishalle im Anschluss an das Postamt 5 soll abgerissen werden. Aufgrund des hohen Bedarfs an studentischem Wohnen ist vorgesehen, hier ein entsprechendes Angebot zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, die unter Berücksichtigung städtischer Zielvorgaben eine langfristige Nutzungsperspektive für das Postamt 5 und die ehemalige Gleishalle ermöglicht.

B) Lösung

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Investor Be We-Center Bremen Objektgesellschaft mbH hat mit der Stadt eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen, in der er sich dazu verpflichtet, die Planung auf eigene Kosten zu realisieren und die daraus resultierenden Planungskosten zu übernehmen.

2. Genderprüfung

Die zukünftigen Nutzungen und Angebote in dem ehemaligen 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 Leitbildes der Stadt der kurzen Wege – die notwendigen Wege zur Arbeit, zu Versorgungs- und kulturellen Einrichtungen minimiert werden, was allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommt. Durch die Planung sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2432 erfolgten Planänderungen und -ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

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

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

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung , Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 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: 13.08.2015) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung , Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 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: 13.08.2015).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung , Energie und Landwirtschaft
- Anlage zum Bericht (Stellungnahmen)
- Begründung zum Bebauungsplan 2432 (Bearbeitungsstand: 13.08.2015)
- Entwurf des Bebauungsplans 2432 (Bearbeitungsstand: 13.08.2015)

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

Bebauungsplan 2432

für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt zwischen

- Bahnhofsplatz,**
 - An der Weide und**
 - den Gleisanlagen des Hauptbahnhofs**
- (Postamt 5 und ehemalige Gleishalle)**
(Bearbeitungsstand: 13.08.2015)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2432 (Bearbeitungsstand: 13.08.2015) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 12.04.2012 beschlossen, dass für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 18.04.2012 öffentlich bekannt gemacht 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 10.03.2015 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 auf Grund 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 25.03.2015 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 Beirates Mitte sind für den Bebauungsplan 2432 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 05.03.2015 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2432 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 07.04.2015 bis 07.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes 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 21.04.2015 folgenden Beschluss des Beirates Mitte vom 20.04.2015 zum Bebauungsplan 2432 mitgeteilt:

”

der Beirat Mitte hat in seiner Sitzung am 20.4.2015 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 Wohnraumes für junge Leute und Studierende. Er fordert, diese kostengünstige Nutzung auf Dauer abzusichern.

Die Sicherung des Kindergartens, des Sportgartens / FabLab, des Lebensmittel-Einzelhandels sowie des Tanzstudios ist festzuschreiben.

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

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

“

Die 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 städ-

tebauliche Vertrag zum Bebauungsplan sichert die Nutzung als Studentenwohnheim ab. Zur Festlegung von Mietpreis-Obergrenzen ist der Investor nicht bereit.

- Zur Sicherung des Kindergartens, des Sportgartens / FabLab, des Lebensmittel Einzelhandels 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 (s. 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 Modellwohnungen: 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 Plangebietes, in dem eine Wohnnutzung zulässig ist, keine Modellwohnungen 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 MI4 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 24.02.2015 (zweites Wohnraumförderungsprogramms) ausdrücklich ausgeschlossen.

Die ersten Entwürfe für das Studentenwohnheim datieren vom Juni 2013, die Einwohnerversammlung zum Bebauungsplanverfahren 2432 fand bereits am 10. März 2014 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
- ggf. Gemeinschaftsküchen
- Miete pauschal inkl. Nebenkosten (Warmmiete)
- Serviceeinrichtungen (Wäsche / Concierge)

Die 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 Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes 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 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 Planentwurfes 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 Planentwurfes

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 inkl. 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 ehemaligen Postamts 5 der Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege bedürfen
- Redaktionelle Herausnahme des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI5, da es die gleichen Regelungsinhalte hatte wie das Mischgebiet mit der Bezeichnung MI4
- Ergänzung eines Hinweises zur Flugsicherung in der Begründung zum Bebauungsplan

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 13.08.2015) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die 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 Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 13.08.2015) zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a 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 vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a 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 Beirates

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 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: 13.08.2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

**Zum Bebauungsplan 2432
für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt
zwischen Bahnhofplatz, An der Weide und den Gleisanlagen des Hauptbahn-
hofs (Postamt 5 und ehemalige Gleishalle)
(Bearbeitungsstand 13.08.2015)**

A) Plangebiet

Das rund 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.

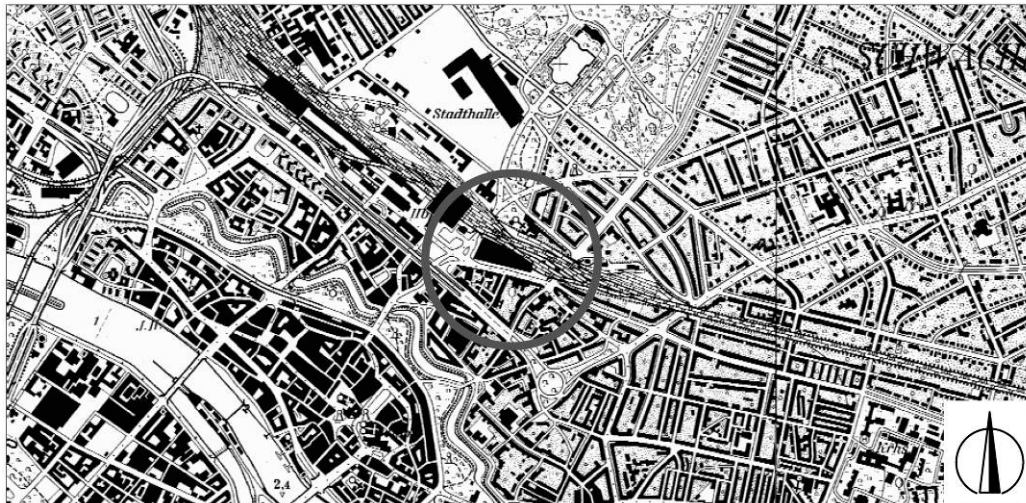


Abb. 1: Großräumige Lage des Plangebietes (Kreis)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist nahezu komplett bebaut. Hier wurde in den 1920er Jahren das Postamt 5 mit Gleisanschluss, direkt an den Hauptbahnhof angrenzend, zum Postversand und zur Postverteilung errichtet. In den 1980er Jahren wurde das Gebäude abgerissen. Die unter Denkmalschutz stehende Fassade wurde erhalten und mit einem Neubau hinterbaut.

Mitte der 1990er Jahre 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 Bahnhofsvorplatz, 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 Nahversorgungskonzeptes 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 Bahnhofsvorplatz 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 Woh-

nungsbaukonzeption Bremen, die vorsieht, bis zum Jahr 2020 den Anteil der in der Bremer Innenstadt lebenden Menschen um 10 Prozent zu erhöhen.

Um eine qualitätvolle Entwicklung des stadtbildprägenden Standortes zu sichern, soll zudem die Ansiedlung von Nachtlokalen jeglicher Art, Sex-Shops, 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 der Bebauungsplan daher ein Mischgebiet (MI) fest, das in vier Teilbereiche (MI1 bis MI4) gegliedert wird. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind demnach neben Wohnungen u.a. gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Gliederung des Mischgebietes in vier Teilbereiche (MI1 bis MI4) dient der Feinsteuerung des Einzelhandels und der Wohnnutzung.

Wohnnutzung

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Wohnnutzung nicht im gesamten Mischgebiet zulässig. Das Mischgebiet wird gegliedert. So sind in dem mit MI4 bezeichneten Teil des Mischgebiets Wohnnutzungen bei Einhaltung geeigneter baulicher Schallschutzmaßnahmen zulässig.

In dem mit MI1 bis MI3 bezeichneten Teil des Mischgebiets ist aufgrund der Lärmimmissionen eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen ist die Zulassung von Wohnnutzungen im Rahmen von Mischgebietsausweisungen auch angesichts der prognostizierten bzw. ermittelten Lärmimmissionen in Teilen des Mischgebiets vertretbar. Den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet, des Umweltschutzes und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Entwicklung des Ortsteils wird damit Rechnung getragen.

Einzelheiten zur Bewältigung der Immissionskonflikte durch Lärm sind unter Punkt 5 dargestellt.

Einzelhandel

Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt", der sich über die Haupteinkaufslagen der Bremer Altstadt und der Bahnhofsvorstadt bis zum Hauptbahnhof erstreckt.

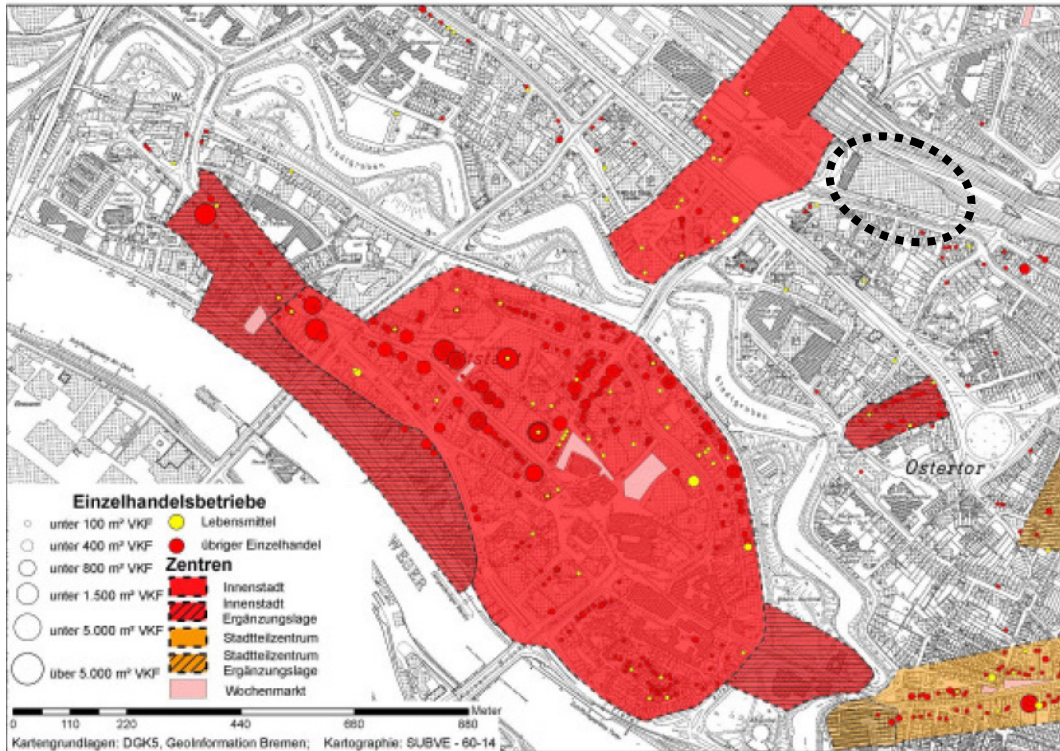


Abb. 2: Zentraler Versorgungsbereich "Innenstadt"; Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept; inkl. Kennzeichnung des ehemaligen Postamts 5 (gestrichelter Kreis)

Darüber hinaus befindet sich das Postamt 5 in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum "Am Dobben" im Kreuzungsbereich Am Dobben / Dobbenweg, das die umliegenden Wohngebiete des Stadtteils versorgt. Es wird geprägt von einem kleinen Lebensmittelmarkt und einem Bio-Supermarkt, die als Magnetbetriebe die Frequentierung des Nahversorgungszentrums sicherstellen.

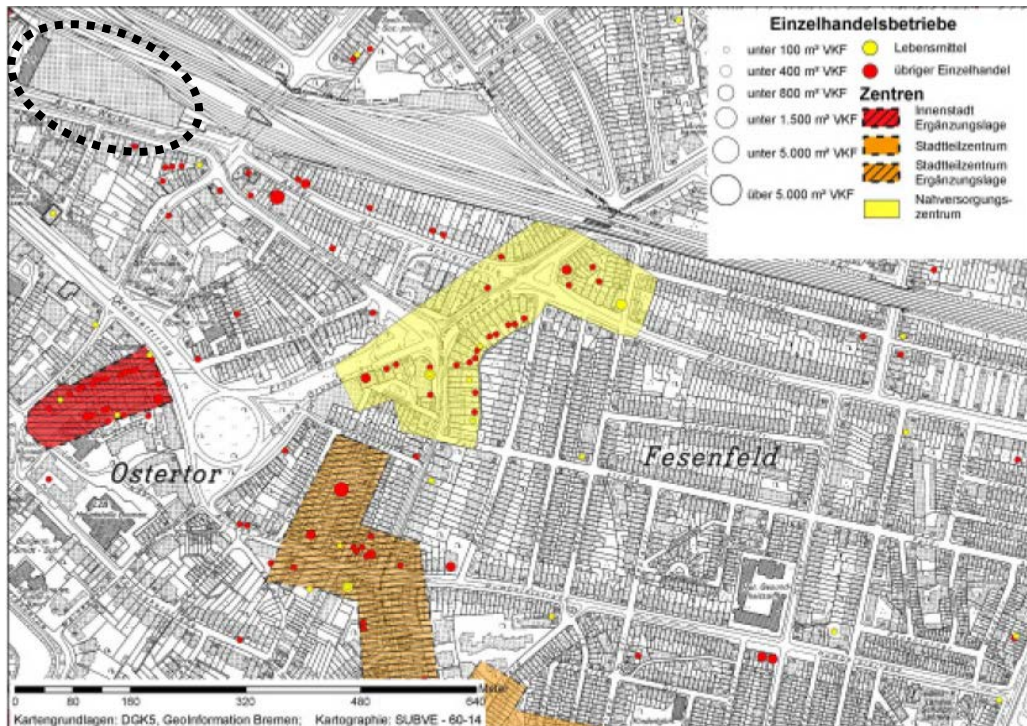


Abb. 3: Nahversorgungszentrum "Am Dobben"; Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept; inkl. Kennzeichnung des ehemaligen Postamts 5 (gestrichelter Kreis)

Auf der Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes werden zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt" und des Nahversorgungszentrums "Am Dobben" Läden und Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. In den Gebieten MI3 und MI4 werden Läden und Einzelhandelsbetriebe vollständig ausgeschlossen. In den Gebieten MI1 und MI2 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 Bahnhofplatz orientierten Gebäudeseiten (MI1). Dies gilt für die Raumeinheiten entlang des Bahnhofplatzes 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 bspw. Spezialgeschäfte des Lebensmitteleinzelhandels wie Asia-Märkte, Vintotheken, 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 MI2 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 Nahversorgungsstandort "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 Sex-Shops mit Videokabinen sowie Spiel- und Automatenhallen und Wettbüros nicht zulässig (s. 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, Striptease-Lokale 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 Gebietes MI3 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 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 gem. § 17 Abs. 2 BauNVO von 1,2 bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe überschritten. Diese maximal zulässige Überschreitung liegt in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 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 (MI4) 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 Beschränkung 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 Abschnittes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "An der Weide" (s. 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 – bspw. 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 (s. 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 Bahnhofsplatzes 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 Ausfahrmöglichkeiten 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 Bahnhofsplatzes 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 frei zu halten 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 s.g. Schienenbonus zum 01.01.2015 – 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 Eisenbahnbundesamt 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: II. 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 bspw. 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 erarbeitet¹. 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 in Frage. 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 (s. textliche Festsetzung Nr. 8.1). Aufgrund von Außenlärmpegeln von bis zu 65 dB(A) nachts an der südlichen Grenze des Plangebiets sind hier innerhalb des Mischgebietes MI4 zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (bspw. Gebäudeanordnung, Errichtung einer Lärmschutzwand) an den hierdurch geschützten Gebäudeteilen ein Außenlärmpegel von 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird (s. textliche Festsetzung Nr. 8.2). Von den Regelungen zum Schallschutz ausgenommen sind Räume, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen sind, bspw. 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,

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

- in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Innerhalb der Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 (im Bereich des Gebäudes des Postamts 5) sind Wohnungen unzulässig (s. 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 (s. 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 μT zu rechnen². Damit wird die durchschnittliche magnetische Flussdichte von 0,3 μT 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 ggf. weiterer vorhandener Anlagen im Umfeld, durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung) sicherzustellen ist, dass eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von 0,3 μT auch im Falle einer höheren Streckenbelastung nicht überschritten wird. Maßgeblich sind hierbei gem. 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.

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

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

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 (s. 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 (s. 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 gem. § 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, so dass 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 ü. NN durch Baugeräte oder Kräne ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde gem. § 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, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Von einer Umweltprüfung gem. § 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, ehem. 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 Stadtgebietes 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 Plangebietes wird überwiegend durch Gebäude mit einer innenstadttypischen Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnungen charakterisiert. Westlich des Plangebiets befindet

sich der Bremer Hauptbahnhof, nördlich des Plangebietes 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 innenstadtypischen 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 ehemalige Gleishalle wird als Parkhaus genutzt. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch die Planung nur in sehr geringem Maße zu erwarten.

3. Schutzgut Boden und Wasser

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen zwischen 3 mNN und 6 mNN (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 Dünen sands 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 Untergrundes 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 mNN [= 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 mNN; freie Höchststände sind bei 1,75 mNN 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 Plangebietes 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 städtebau-

lich 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 Planungskosten 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 Leitbildes 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.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat

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: 13.08.2015

Übersichtsplan



Für Entwurf und Aufstellung
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Bremen,
 Im Auftrag
 Senator

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Mitte / Östliche Vorstadt vom bis ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung
 des Senats am
 Senator

Beschlossen in der Sitzung der
 Stadtbürgerschaft am
 Direktor bei der
 Bremischen Bürgerschaft

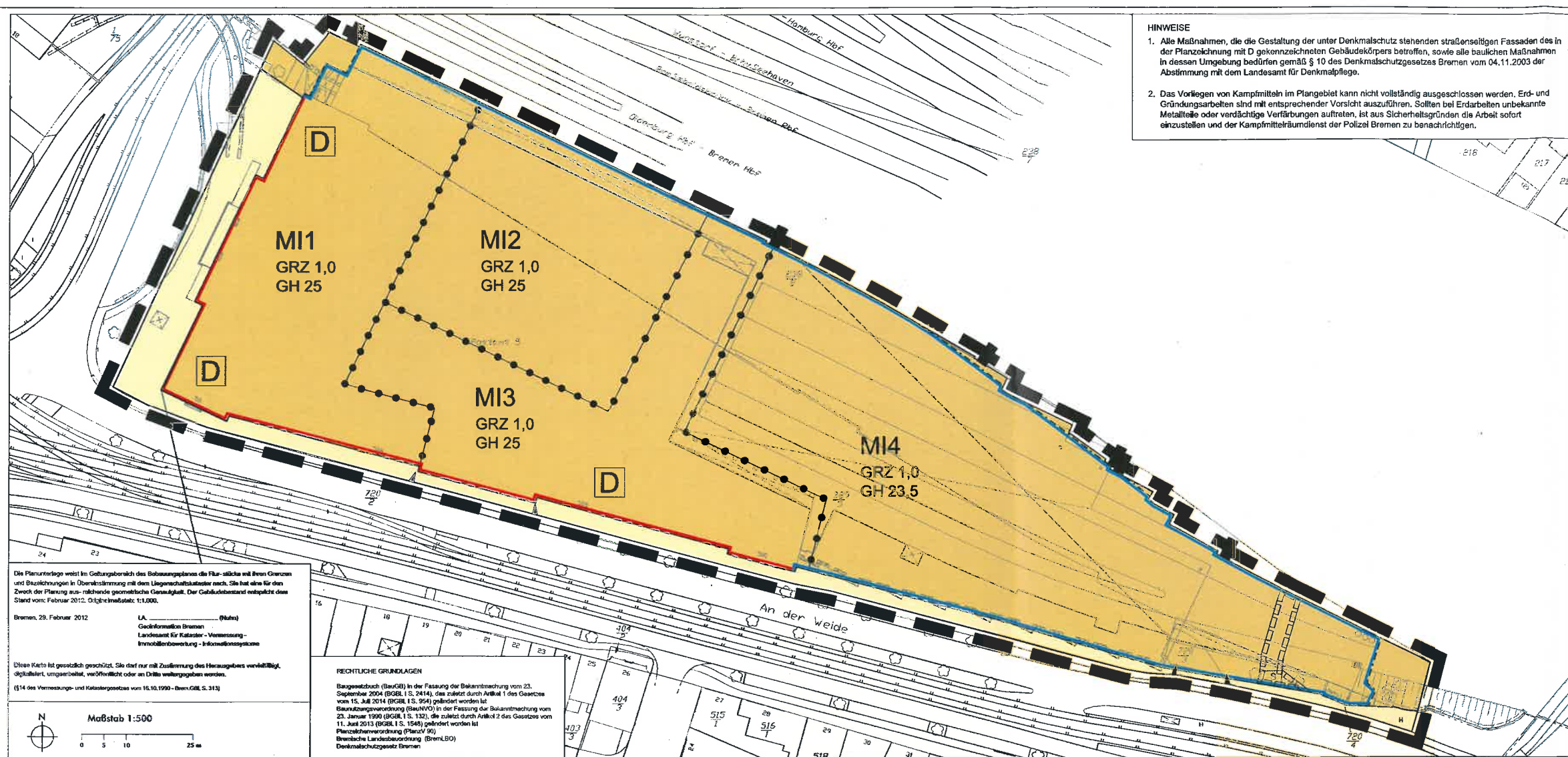
Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt
 Bremen vom Seite

Planung: Peiry
 Bearbeiter: Braun (BPW baumgart+partner)
 Lemke (BPW baumgart+partner)
 13.08.2015 (Än.Ä.A.)
 Verfahren: Brünjes

Bebauungsplan

2432

- ### HINWEISE
- 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 bedürfen gemäß § 10 des Denkmalschutzgesetzes Bremen vom 04.11.2003 der Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
 - Das Vorliegen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erd- und Gründungsarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittleräumdienst der Polizei Bremen zu benachrichtigen.



Die Planunterlage weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flächen mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach. Sie hat also für den Zweck der Planung aus-machende geometrische Genauigkeit. Der Gebäudebestand entspricht dem Stand vom Februar 2012. Originalmaßstab: 1:1.000.

Bremen, 29. Februar 2012

LA (Mün)
 Geodätisches Bureau
 Landesamt für Kataster - Vermessung -
 Immobilienbewertung - Informationszentrum

Dieser Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers vervielfältigt, abgedruckt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.

(§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem.GBl. S. 313)

Maßstab 1:500

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 264) geändert worden ist
 Bauzonungsverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1948) geändert worden ist
 Planzonungsverordnung (PlanZVO) (Brem.GBl. S. 30)
 Bremische Landesbauordnung (Brem.LBO)
 Denkmalschutzgesetz Bremen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- #### ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- M1** 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 (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)

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).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans nach § 10 Baugesetzbuch treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI1 und MI2 sind Läden und Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb des Erdgeschosses zulässig. In den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI3 und MI4 sind Läden und Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- In den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI1 und MI2 sind Läden und Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden (nahversorgungsrelevanten) Warensortimenten nicht zulässig: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- / Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.) Getränke, Wein / Spirituosen (Schnitz-Jakunen, Zoonerikol, Drogenwaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel und Kosmetika, Arzneimittel, Raifenwaren, Schreib- u. Papierenwaren, Zeitungen und Zeitschriften. Ausnahmsweise können Spezialgeschäfte des Lebensmittel Einzelhandels, bspw. Asia-Märkte, Vintohöfen, Feinkost- oder Teeläden, sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungsorganisationsmitteln zugelassen werden.
- Der in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI2 genehmigte und bestehende Einzelhandelsbetrieb Vollsortimenter mit Backshop bleibt weiterhin zulässig. Eine Erneuerung, Änderung und Nutzungsänderung der baulichen Anlagen dieses Einzelhandelsbetriebes ist zulässig. Eine Erweiterung des genehmigten Einzelhandelsbetriebs ist unzulässig.

- In den Mischgebieten sind Nachlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen sowie Spiel- und Automatenhallen und Wettbüros nicht zulässig.
- Die innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit S gekennzeichnete Schachtanlage innerhalb des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI4 ist mit einer lichten Höhe von 4,0 m von Bebauung frei zu halten und von der Straße "An der Weide" dauerhaft zugänglich zu erhalten.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "An der Weide".
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten und Gebäudeteile um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind einzuhauseln. Sie sind ebenso wie Technikgeschosse mindestens 1,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
- Für neu zu errichtende Gebäude ist die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Innerhalb der Mischgebiete ist in Folge von Verkehrslärm an den nördlichen, östlichen und westlichen Grenzen des Plangebiets in der lautesten Nachtstunde mit Außenlärmpegeln von über 65 dB(A) zu rechnen. An diesen Grenzen des Plangebiets sind Aufenthaltsräume in Wohnungen nicht zulässig. Auch innerhalb der Mischgebiete mit der Bezeichnung MI1, MI2 und MI3 sind Wohnungen aus Gründen des Schallschutzes unzulässig.
- Innerhalb des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI4 ist in Folge von Verkehrslärm an der südlichen Grenze des Plangebiets mit Außenlärmpegeln von bis zu 65 dB(A) nachts zu rechnen. In dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI4 sind zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume aus Gründen des Schallschutzes nur zulässig, wenn durch zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Gebäudeanordnung, Errichtung einer Lärmschutzwand) an den hierdurch geschützten Gebäudeteilen ein Außenlärmpegel von 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

- Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten:
- Bei Außenlärmpegeln > 45 bis ≤ 50 dB(A) nachts ist in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
 - Bei Außenlärmpegeln > 50 bis ≤ 60 dB(A) nachts ist in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. durch schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- Für hausnahe Freizeiteile (Terrassen, Balkone) ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. lärmabsorbierende Materialien, Wintergärten, Schutzwände, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) eingehalten wird.
 - Innerhalb der Mischgebiete ist infolge des Eisenbahnverkehrs mit der Einwirkung niederfrequenter Magnetfelder in einer durchschnittlichen magnetischen Flussdichte von bis zu 0,41 µT zu rechnen. In allen Aufenthaltsräumen sowie auf den Flächen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, ist bei durchschnittlicher betrieblicher Auslastung der Bahngleise, unter Berücksichtigung ggf. weiterer vorhandener Anlagen im Umfeld, durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von 0,3 µT auch im Falle einer höheren Streckenbelastung nicht überschritten wird.
 - Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung
 - In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als deutlich untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig. Warenautomaten an den äußeren Gebäudefassaden sind unzulässig.
 - An- oder Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen an dem in der Planzeichnung mit D (Denkmal) gekennzeichneten Gebäudekörper bedürfen der Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und sind genehmigungspflichtig.