

Bremen, den 9.01.2018

Telefon: 361-4820 (Herr Petry)  
361-4821 (Frau Holstein)  
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/375 (S)  
Tagesordnungspunkt

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwick-**  
**lung, Energie und Landwirtschaft (S)**

**Bebauungsplan 2495**  
**für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt**  
**zwischen Herdentorsteinweg, Rembertiring und Auf der Brake**  
**(Bearbeitungsstand: 19.04.2017)**

➤ **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung , Energie und Land-**  
**wirtschaft**

**I. Sachdarstellung**

A) Problem

Das Plangebiet umfasst den Innenhof nordöstlich des ehemaligen Siemenshochhauses sowie seine Zugänge vom Herdentorsteinweg, Rembertiring und Auf der Brake. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 497 aus dem Jahr 1961. Der Innenhof ist als „Straßen, Wege und Plätze“ festgesetzt, die überbauten Zugänge sind als „Erdgeschossige Durchfahrt bzw. Gang“ festgesetzt.

Der Innenhof wird nicht zur Haupteinschließung der erdgeschossigen Mieteinheiten genutzt. Er ist durch drei Zugänge erreichbar und gleichzeitig schlecht einsehbar. Diese Lage hat dazu geführt, dass sich der Innenhof zunehmend zur innerstädtischen Problemzone entwickelte.

Zwei der direkten Anlieger (Tower Music-Club und Café Papagei) haben ein Nutzungskonzept für verschiedene Tageszeiten für den Innenhof entwickelt. Dieses Konzept nutzt die introvertierte, abgeschlossene Lage für Veranstaltungen und als Außenbereich für das Café Papagei. Voraussetzung für die Umsetzung ist aber die Kontrollierbarkeit der Zugänge, um die Sicherheit und Ordnung zu garantieren. Die anliegenden Eigentümer unterstützen dieses Konzept und haben die Finanzierung von Toren zugesagt.

Die Festsetzung im Bebauungsplan und die Widmung als öffentliche Verkehrsflächen stehen diesem Konzept entgegen. Eine Genehmigung für die Tore konnte deshalb nicht erteilt werden und auch ein erforderliches Entwidmungsverfahren kann nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan erfolgen.

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

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Fläche soll im Eigentum der Stadtgemeinde verbleiben. Die weiterhin bestehenden Unterhaltungslasten sind in Zukunft vom Sondervermögen Infrastruktur zu tragen. Dieser Aufwand soll im Rahmen von Pachtverträgen anteilig auf die Anlieger übertragen werden. Die Tore werden durch die angrenzenden Eigentümer finanziert.

2. Genderprüfung

Der Ort stellt sich heute als Angstraum dar, generell wird eine deutliche Verbesserung der Situation angestrebt, von der sowohl Männer und Frauen als auch Jung und Alt profitieren.

**II. Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplan 2495 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt zwischen Herdentorsteinweg, Rembertiring und Auf der Brake (Bearbeitungsstand: 19.04.2017).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung (aktualisierte Fassung) zum Bebauungsplan 2495 (Bearbeitungsstand: 19.04.2017)
- Entwurf des Bebauungsplans 2495 (Bearbeitungsstand: 19.04.2017)

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

**zum Bebauungsplan 2495  
für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt  
zwischen Herdentorsteinweg, Rembertiring und Auf der Brake  
(Bearbeitungsstand: 19.04.2017)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2495 (Bearbeitungsstand: 19.04.2017) und die entsprechende Begründung (aktualisierte Fassung) vor.

## **A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 16. März 2017 beschlossen, dass für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 22. März 2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Bei dem Bebauungsplan 2495 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**

Von einer Einwohnerversammlung als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger sowie die Erörterung der Planung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage erfolgt war.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Quartiers um die „Discomeile“ am Breitenweg ist in mehreren öffentlichen Beiratssitzungen auch die Gestaltung und der Ausbau der öffentlichen Flächen zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität und mehr Kommunikationsgelegenheiten betrachtet und erörtert worden. Auch die an den Rembertiring angrenzenden Bereiche, der Platz Auf der Brake mit dem Innenhof und der Bereich am Herdentorsteinweg sind hierbei berücksichtigt worden.

Die schlechte Beleuchtung des Straßenraums unterstützt das Entstehen von Angsträumen. Auch die an den Rembertiring angrenzenden Bereiche, der Platz Auf der Brake, der Innenhof Rembertiring 1-3 und der Bereich am Herdentorsteinweg sind so mangelhaft ausgeleuchtet, dass hier keine einsehbaren und sicheren Aufenthaltsbereiche entstehen können. Die Neugestaltung des öffentlichen Raums zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität ist notwendig

Eine gesonderte Einwohnerversammlung zum Bebauungsplanentwurf 2495 konnte somit entfallen. 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 Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 2495 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in Form von Einzelerörterungen (Ortsamt, ASV, Polizei) durchgeführt worden. 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 2495 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 27. April 2017 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2495 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 6. Juni 2017 bis 10. Juli 2017 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

Zwei Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht, die zu Ergänzungen in der Begründung geführt haben. Auf den Punkt 7. dieses Berichts wird verwiesen.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen.

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

7. Ergänzungen in der Begründung

In der Begründung unter Punkt D) c) Schutzgut Boden und Wasser wurden geologische Erkenntnisse ergänzt und unter Punkt C) 4. Hinweise wurde der Umgang mit Versorgungsleitungen aufgenommen. Darüber hinaus sind unter Punkt E) die finanziellen Auswirkungen hinsichtlich der Pachtverträge präzisiert worden.

Die beigefügte Begründung (aktualisierte Fassung) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung zuzustimmen.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2495 zu.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

## **C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2495 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt zwischen Herdentorsteinweg, Rembertiring und Auf der Brake (Bearbeitungsstand: 19.04.2017) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Senator



# **Begründung**

(aktualisierte Fassung)

## **zum Bebauungsplan 2495**

### **für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt, zwischen Herdentorsteinweg, Rembertiring und Auf der Brake**

**(Bearbeitungsstand: 19.04.2017)**

#### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt. Es umfasst den Innenhof nordöstlich des ehemaligen Siemenshochhauses sowie seine Zugänge vom Herdentorsteinweg, Rembertiring und Auf der Brake.

Die Adressen der Gebäude lauten Herdentorsteinweg 7-7a, Rembertiring 1+3, Auf der Brake 2-20 (gerade Hausnummern). Der unbebaute Innenhof besteht aus dem privaten Flurstück 383/17 und dem städtischen Flurstück 325/10.

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

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

Das Plangebiet umfasst den Innenhof nordöstlich des 16-geschossigen ehemaligen Siemenshochhauses sowie die drei überbauten Zugänge. Der gesamte Gebäudekomplex besteht neben dem Hochhaus aus einem 8-geschossigen Baukörper entlang des Herdentorsteinwegs sowie den ergänzenden 2-geschossigen Baukörpern am Rembertiring und entlang des Platzes Auf der Brake, die den gesamten Hof umgrenzen.

Der Gebäudekomplex ist in den 60er Jahren in der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Krieg entstanden. Die Bahnhofsvorstadt wurde nach dem Leitbild einer modernen, autogerechten Großstadt entwickelt. Neben dem Siemenshochhaus sind noch weitere Hochhäuser entlang der Hochstraße Breitenweg entstanden. In dem hocherschlossenen, zentralen Stadtgebiet der Bahnhofsvorstadt wurde auch die Funktionstrennung der Verkehrsarten verfolgt. Für den Gebäudekomplex um das Siemenshochhaus bedeutet diese Funktionstrennung die Ausgestaltung der Sockelzone als reiner Fußgängerbereich, der Durchgangsverkehr wurde über die Hochstraße abgewickelt, der Lieferverkehr über eine unterirdische Ladestraße.

Die aktuell vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr initiierte Fortschreibung des Leitbildes für die Bahnhofsvorstadt beschäftigt sich insbesondere mit der Attraktivierung und Stärkung der Aufenthaltsqualität der Stadträume in diesem Ortsteil.

Der unbebaute, rechteckige Innenhof hat eine Größe von ca. 18 m auf 37 m. Mittig befindet sich eine Mastleuchte sowie eine ca. 20 m hohe Platane mit einem Kronenumfang von ca. 15 m. Der südliche, private Teil des Hofes ist mit einer unterirdischen Ladestraße unterbaut. Diese Ladestraße verbindet Teile des Gebäudekomplexes miteinander, die Zufahrt befindet sich in Höhe Rembertiring Nr. 9.

In den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude befinden sich ein Wettbüro, eine Bar, ein Bistro, ein Musikklub, ein Fitnessstudio, der Obdachlosentreff „Café Papagei“ sowie teilweise Büros. Die Obergeschosse werden nahezu ausschließlich als Büroflächen genutzt.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 497 aus dem Jahr 1961. Der Innenhof und die überbauten Zugänge sind öffentliche Flächen.

Der Bebauungsplan 497 setzt für die Zugänge zum Hof (Flurstücke 322/5, 326/11, 383/15) Baustaffel 2 bzw. 6 fest, als Art der baulichen Nutzung ist die Gewerbeklasse II auf Grundlage der Staffelbauordnung von 1940 festgesetzt. Zusätzlich gilt die Festsetzung „Erdgeschossige Durchfahrt bzw. Gang“.

Für den Innenhof bestehen drei unterschiedliche Festsetzungen: Der überwiegende Teil ist als „Straßen, Wege und Plätze“ festgesetzt. Der südliche Teil (Flurstück 383/17) ist im Bebauungsplan 497 als privater Hofraum (unbebaubar) festgesetzt. Für die Fläche zwischen dem östlichen und westlichen Durchgang gilt Baustaffel 1 und ebenfalls „Erdgeschossige Durchfahrt bzw. Gang“.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Alle heutigen erdgeschossigen Nutzungen haben ihre Zugänge und Adressen an den Außenkanten des Gebäudekomplexes (Herdentorsteinweg, Rembertiring, Auf der Bräcke und Contrescarpe). Die vorhandenen Durchgänge vom / zum Innenhof stellen keine notwendigen Wegebeziehungen dar. Die vom Plangeber angedachte öffentliche Nutzung und Belebung hat in den vergangenen Jahren nicht stattgefunden. Die introvertierte Lage hat dazu geführt, dass der Innenhof zunehmend als Drogenumschlagsplatz und Toilette genutzt wird. In den letzten Monaten hat sich die Situation weiter verschlechtert und es ist zu einer starken Verwahrlosung des Innenhofes gekommen. Selbst tagsüber stellt sich der Hof heute als Angstraum dar und wird von vielen Menschen gemieden.

Städtebauliches Ziel ist es, den Innenhof wieder zu attraktivieren und einen angenehmen und sicheren Aufenthalt zu ermöglichen. Hierzu haben die Anlieger ein Nutzungskonzept vorgelegt. Das Nutzungskonzept sieht vor, den Innenhof tagsüber als betreuten Treffpunkt und Außenraum des Café Papagei zu nutzen. Der Tower Musikklub hat sein Interesse bekundet, abends kleine Konzerte oder Feiern zu veranstalten. Da der Hof nicht einsehbar ist und durch den öffentlichen Raum nicht kontrolliert werden kann ist es für eine nachhaltige und positive Nutzung des Hofes erforderlich, die Zugänge zu kontrollieren. Die Veranstalter müssen für die Sicherheit und Sauberkeit garantieren und können diese nur mittels verschließbarer Tore sicherstellen. Die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan 497 und die Widmung als öffentliche Fläche müssen hierfür aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan ändert die bisher als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche in nicht überbaubare Grundstücksfläche und setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet fest. Durch diese Änderung sind die rechtlichen Voraussetzungen für die zuvor beschriebenen Sicherungsmaßnahmen als Voraussetzung für die Umsetzung der Nutzungskonzepte gegeben.

#### **4. Planungsverfahren**

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan werden bereits versiegelte Flächen überplant, so dass erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten sind.

#### **C) Planinhalt**

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

Als Art der baulichen Nutzung wird Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Das Kerngebiet trägt der urbanen, durch vielfältige Nutzungen geprägten Struktur der Bremer Bahnhofsvorstadt Rechnung. Die vorhandenen Nutzungen sind im Kerngebiet zulässig.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Der Innenhof ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Zugänge zum Innenhof dürfen erdgeschossig nicht bebaut werden. Auch zukünftig sollen diese Flächen im Erdgeschoss freigehalten werden, die Überbauung aber weiterhin zulässig sein. Die Begrenzung zum Innenhof ist mit einer Baulinie in Fortsetzung der vorhandenen Gebäudeflucht markiert. Die festgesetzten Geschossigkeiten (II bzw. VIII Geschosse) orientieren sich am Bestand und dem bislang geltenden Planungsrecht (Baustaffel 2 bzw. Baustaffel 6). Für den westlichen Zugang sind acht Geschosse festgesetzt, für den nördlichen und östlichen Zugang zwei Geschosse. Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3), da der Innenhof als Freifläche für die angrenzenden Nutzungen dient.

##### **3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen**

Der unbebaute Innenhof ist geprägt durch eine ca. 20 m hohe Platane mit einem Kronenumfang von ca. 15 m. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zum Erhalt dieses Baumes.

Sollte der Baum abgängig sein, ist dieser zu ersetzen durch einen Baum gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe über der Erdoberfläche. Die Ersatzpflanzung ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

#### 4. Hinweise

##### Kampfmittel

Im Planbereich ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

##### Versorgungsleitungen

Im Innenhof befinden sich Versorgungssysteme der wesernetz Bremen GmbH mit davon abzweigenden Hausanschlussleitungen zur Versorgung der angrenzenden Gebäude. Die freie Zugänglichkeit zu den Versorgungsanlagen wegen notwendiger Schalthandlungen im Betriebs- oder Störfall sowie bei eventuellen Reparaturarbeiten muss jederzeit gewährleistet bleiben. Im Falle einer Einschränkung der freien Zugänglichkeit des Innenhofes muss der dauerhafte Zugang für die wesernetz Bremen GmbH weiterhin möglich sein.

#### D) Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – u. a. insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt – zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die oben genannten Belange sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 2495 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben oben genannten relevanten Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und abgewogen worden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufgestellt wird, wird die Eingriffsregelung zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht angewendet.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und wie folgt bewertet:

##### a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung, Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Mitte und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das Gebiet ist geprägt durch Gebäude und Verkehrsanlagen sowie -bauwerke. Weite Teile des Gebietes sind versiegelt. Im Plangebiet besteht eine ca. 20 m hohe Platane, die erhalten werden soll. Weitere Vegetation besteht nicht. Insofern sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Natur, das Landschaftsbild und das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

##### b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Büronutzungen und Verkehr geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist nicht zu erwarten, da durch den Bebauungsplan keine weitere Bebauung oder Versiegelung erfolgt.

c) Schutzgut Boden und Wasser

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 4,50 mNN. Das Gebiet ist weitestgehend eben.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser kann auf den Grundstücken nicht versickert werden und wird der Kanalisation zugeführt. Durch die Planung erfolgt keine weitere Versiegelung von Flächen. Eine Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes oder Verschlechterung des Zustandes findet durch die Planung nicht statt.

Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht.

Die Untergrundverhältnissen stellen sich nach Auswertung von 11 Bohrungen im direkten Umfeld durch den geologischen Dienst wie folgt dar:

An sehr vielen Stellen liegen unterschiedlich mächtige Auffüllungen vor, in denen Bau-schuttreste vorkommen. Diese Auffüllungen stehen in der Regel mit einer Mächtigkeit um 2 Meter an.

Darunter folgen als jüngste geologische Schichten holozäne Dünen-sande in Mächtigkeiten ebenfalls um 2 m. Unter diesen Sanden folgen Schluffe und Tone, die in durchschnittlicher Mächtigkeit ab etwa 0,5 m vorliegen. Grundsätzlich können aber auch größere Mächtigkeiten erreicht werden. Außerdem können in bestimmten Bereichen Nieder-moortorf bzw. weiche Mudde-Lagen auftreten.

Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund grundsätzlich überwiegend als sehr stark setzungsempfindlich eingestuft werden. Die Weichschichten an der Dünen-basis sind allerdings vermutlich aufgrund der langen Lagerungsdauer und der Mächtigkeit der aufliegenden Sande verhältnismäßig gut konsolidiert.

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 -15 mNN (= tiefer als 20 m u. GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasser-standshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976-2015) ergaben durchschnittliche Grund-wasserstände um 0,75 mNN (entsprechend 3,25-3,75 m unter Gelände), Höchststände sind bei 1,7 mNN (entsprechend 2,25-2,75 m unter Gelände) zu erwarten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern und Flächen ist im Pla-nungsgebiet grundsätzlich möglich. Die dort anstehenden oberflächennahen Sande sind von der Durchlässigkeit (kf-Wert = 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.

d) Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht relevant betroffen. Wech-selwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen un-ter Punkt (a) bis (c) hinaus nicht bekannt.

## **E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Fläche soll im Eigentum der Stadtgemeinde verbleiben. Die weiterhin bestehenden Unterhaltungslasten sind in Zukunft vom Sondervermögen Infrastruktur zu tragen. Dieser Aufwand soll im Rahmen von Pachtverträgen anteilig auf die Anlieger übertragen werden. Die Tore werden durch die angrenzenden Eigentümer finanziert.

### 2. Genderprüfung

Der Ort stellt sich heute als Angstraum dar, generell wird eine deutliche Verbesserung der Situation angestrebt, von der sowohl Männer und Frauen, Jung und Alt profitieren.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....  
Senatsrat

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Kerngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I

Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß



Überbauung ab dem 1. Obergeschoss

## BAULINIEN



Baulinie

## MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Baum zu erhalten und nach Abgang durch einen Baum gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu ersetzen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg) bzw. Geländeoberkante (Innenhof) ist unzulässig. Tiefgaragen sind in dem Kerngebiet auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## HINWEISE

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 Landesbauordnung (LBO)

Kampfmittel: In dem Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

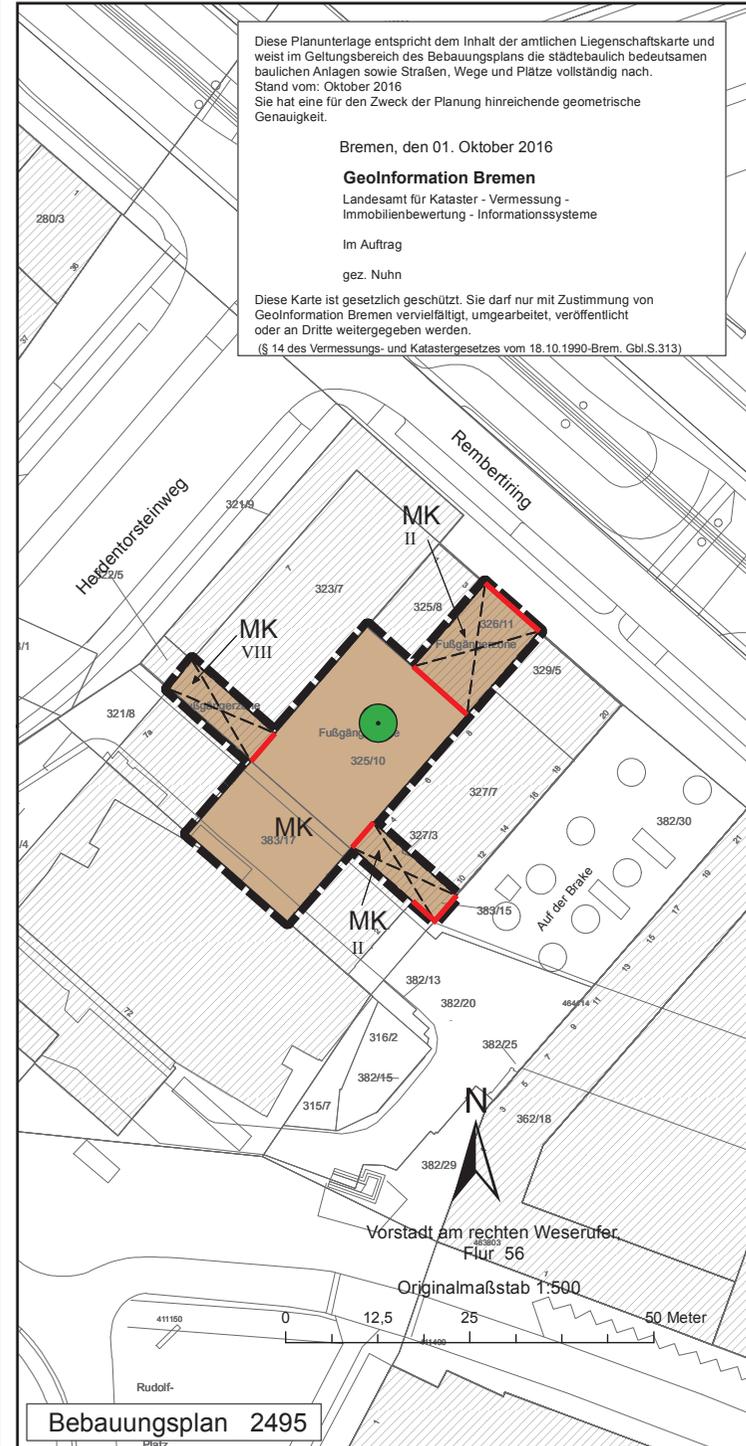
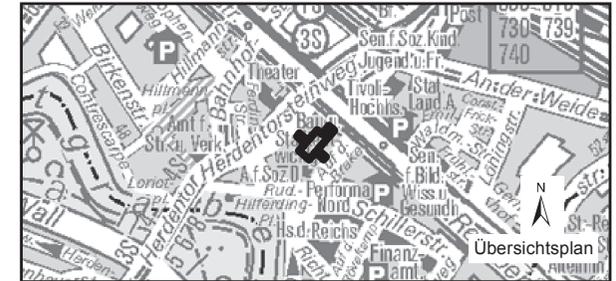
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

## FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

# BEBAUUNGSPLAN 2495

für ein Gebiet in Bremen - Mitte,  
 Ortsteil Bahnhofsvorstadt  
 zwischen Herdentorsteinweg, Remberting und  
 Auf der Brake

(Bearbeitungsstand: 19.04.2017)



Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 Stand vom: Oktober 2016  
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 01. Oktober 2016

**GeoInformation Bremen**  
 Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme

Im Auftrag  
 gez. Nuhn

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.  
 (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.313)

Bebauungsplan 2495

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

Bremen, .....

Im Auftrag .....

Senatsrat

---

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

---

Dieser Plan hat im Ortsamt Mitte vom ..... bis ..... ausgelegen  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

---

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

..... Senator .....

..... Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Bearbeitet: Petry  
 Gezeichnet: Vogt/Schlüter  
 19.04.2017 (TÖB/S.A.)  
 Verfahren: Holstein

**Bebauungsplan**  
**2495**