

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2495
für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Bahnhofsvorstadt
zwischen Herdentorsteinweg, Rembertiring und Auf der Brake
(Bearbeitungsstand: 01.03.2017)

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

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 introvertierte Lage hat dazu geführt, dass der Innenhof zunehmend als Drogenumschlagsplatz und Toilette genutzt wird.

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

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst den Innenhof nordöstlich des 16-geschossigen ehemaligen Siemenshochhauses sowie die drei überbauten Zugänge. Der gesamte Gebäudekomplex besteht 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.

Die Adressen der Gebäude lauten Herdentorsteinweg 7-7a, Rembertiring 1+3, Auf der Brake 2-20 (gerade Hausnummern). Der unbebaute Innenhof besteht aus den Flurstücke 383/17 und 325/10. Das Flurstück 383/17 befindet sich im Privateigentum.

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 und teilweise Büros. In den Obergeschossen befinden sich nahezu ausschließlich Büroflächen.

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 Flurstücke 322/5, 326/11, 383/15 (Flur 56) „Erdgeschossige Durchfahrt bzw. Gang“ und für das Flurstück 325/10 „Straßen, Wege und Plätze“ fest. Das private Flurstück 383/17 ist im Bebauungsplan 497 als privater Hofraum (unbebaubar) festgesetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Alle heutigen erdgeschossigen Nutzungen haben ihre Zugänge und Adressen an den Außenkanten des Gebäudekomplexes (Herdentorsteinweg, Rembertiring, Auf der Brake 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 Monaten zu einer starken Verwahrlosung des Innenhofes geführt.

Städtebauliches Ziel ist es, den Innenhof wieder zu attraktiveren und positiv zu nutzen. 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. Für beide Nutzungen ist es aber 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

Bebauungsplan und die Widmung als öffentliche Fläche müssen hierfür aufgehoben und eine Festsetzung als private Verkehrsfläche getroffen werden

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die beschriebenen Ziele erreicht werden.

4. Umweltbelange

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 2495 werden bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen überplant, so dass davon auszugehen ist, dass erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten sind.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Gemeinde bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

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.

D) Abstimmungen

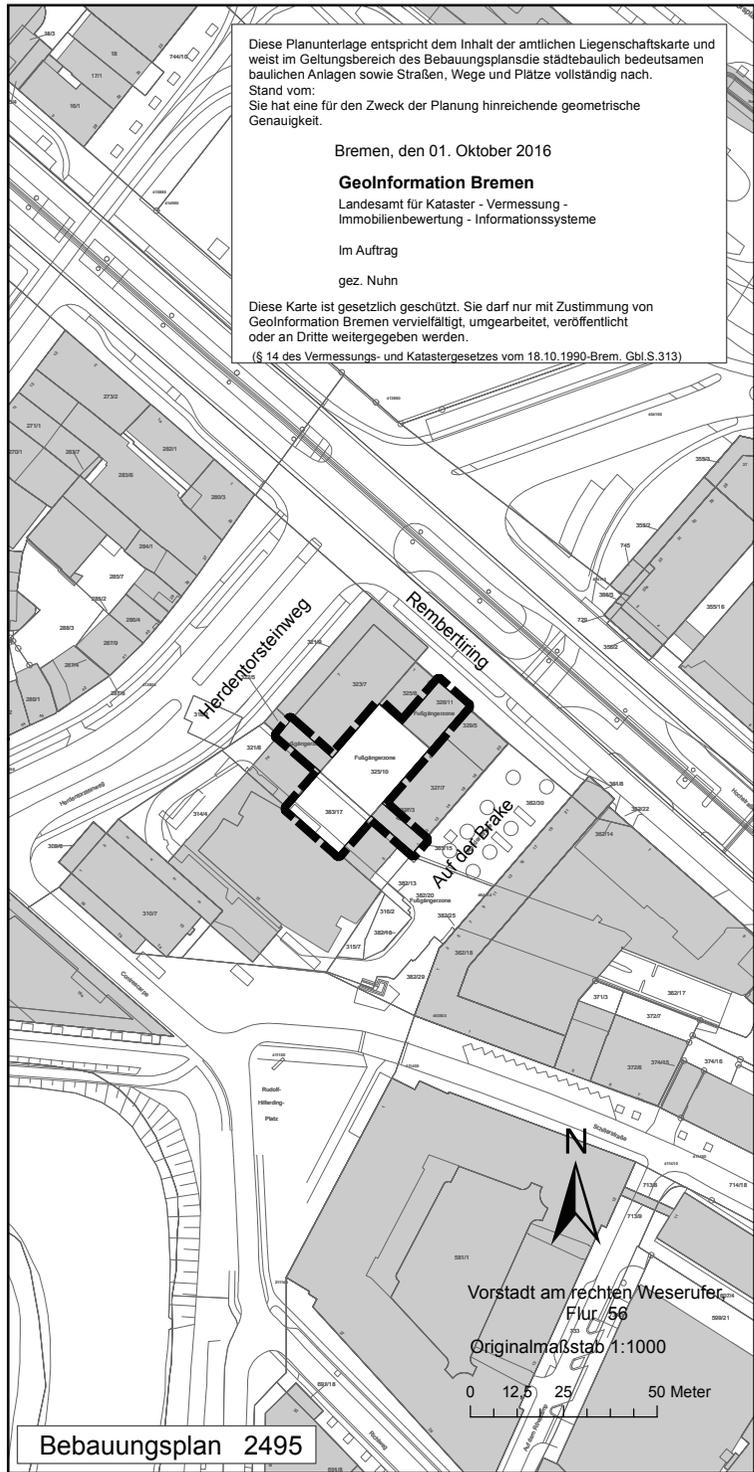
Dem Ortsamt Mitte/ Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

II. **Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Mitte ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2495



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:
 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)

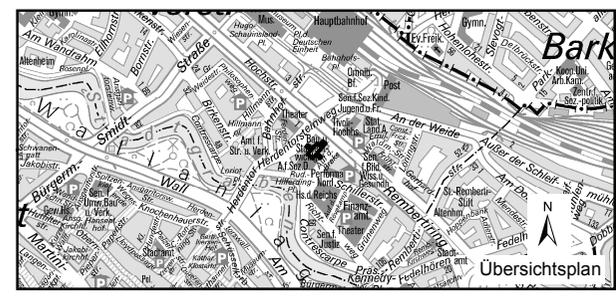
Bebauungsplan 2495

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2495

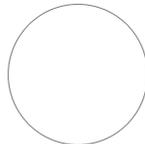
für ein Gebiet in Bremen - Mitte,
 Ortsteil Bahnhofsvorstadt
 zwischen Herdentorsteinweg, Rembertiring und
 Auf der Brake

(Bearbeitungsstand: 01.03.2017)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom vorgelegen.
 Bremen,

..... Vorsitzender Senator

Bekanntmachung gemäß §2 Baugesetzbuch im Internet vom

Bearbeitet: Petry
 Gezeichnet: Vogt 01.03.2017

**Bebauungsplan
 2495**

Verfahren: Holstein