

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

Bebauungsplan 2499
für ein Gebiet an der Ecke Hans- Böckler- Straße und Zweigstraße
in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt
(Bearbeitungsstand: 28.11.2017)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Der wirksame Bebauungsplan 783 vom 9. April 1976 setzt für das ehemalige Hauptzollamt und den ehemaligen Hochbunker an der Hans-Böckler-Straße ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit Angabe der damaligen Nutzung fest („Hauptzollamt“ bzw. „Schutzraum“). Heute sind diese Nutzungen aufgegeben. Das ehemalige Hauptzollamt wird zeitlich befristet als Flüchtlingsunterkunft genutzt und der ehemalige Hochbunker steht weitgehend leer. Der Masterplan für die Überseestadt sieht hier Dienstleistungen vor. Die Stadtbürgerschaft hat sich außerdem 2017 für die Möglichkeit einer kulturell-gastronomischen Nutzung des ehemaligen Hochbunkers durch Zucker e. V. ausgesprochen. Dessen Vorhaben umfasst regelmäßige Tanzveranstaltungen und muss daher planungsrechtlich den Vergnügungsstätten zugeordnet werden. Somit steht der wirksame Bebauungsplan 783 diesen Zielen entgegen.

B) Lösung

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

Zum Planinhalt wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB:

1. Planaufstellungsbeschluss

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

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2499 ist am 21. November 2017 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben die Zulässigkeit einer Diskothek abgelehnt, weil sie erwarten, dass mit den vielen zu erwartenden Besucherinnen und Besuchern Vandalismus und Parkplatznot einhergehen. Diese Einwendungen sind in die Planung eingeflossen.

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

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2499 ist am 13. Juni 2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sollen gleichzeitig durchgeführt werden. (§ 4a Abs. 2 BauGB).

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

2. Genderprüfung

Dieser Bebauungsplan ermöglicht, den ehemaligen Hochbunker an der Hans-Böckler-Straße als Diskothek zu nutzen. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Standort, der mit dem Fahrrad oder der Straßenbahn der Linie 3 relativ sicher individuell erreicht werden kann. Alternativstandorte in innenstadtfernen Gewerbegebieten haben diesen Vorteil in der Regel nicht. Im Übrigen betreffen die Inhalte dieses Bebauungsplans Frauen und Männer gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

Der Beirat Walle hat der Nutzung des ehemaligen Hochbunkers durch Zucker e.V. zugestimmt.

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

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2499 für ein Gebiet an der Ecke Hans- Böckler- und Zweigstraße in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt (Bearbeitungsstand: 28.11.2017) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2499 für ein Gebiet an der Ecke Hans- Böckler- und Zweigstraße in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt (Bearbeitungsstand: 28.11.2017) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2499 für ein Gebiet an der Ecke Hans- Böckler- und Zweigstraße in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt (Bearbeitungsstand: 28.11.2017) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2499 (Bearbeitungsstand: 28.11.2017)
- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Entwurf des Bebauungsplanes 2499 (Bearbeitungsstand: 28.11.2017)

Begründung

**zum Bebauungsplan 2499
für ein Gebiet an der Ecke Hans-Böckler- und Zweigstraße
in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt
(Bearbeitungsstand: 28.11.2017)**

A) Plangebiet

Das rund 0,4 ha große Plangebiet liegt an der Hans-Böckler-Straße im Ortsteil Überseestadt, nördlich der Einmündung Zweigstraße.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Im Plangebiet liegen ein ursprünglich für das Hauptzollamt errichtetes Gebäude, ein ehemaliger Hochbunker und angrenzende Flächen.

Nachdem das Hauptzollamt im Jahr 2014 aus seinem 1959 errichteten Gebäude an der Hans-Böckler-Straße 56 ausgezogen ist, wird das Gebäude seit 2016 vorübergehend als Notunterkunft für Flüchtlinge genutzt. Nach Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege ist das Gebäude erhaltenswert, weil es sich mit seiner rationalen Fassadengestaltung und gut erhaltenen Eingangsbereichen um ein gelungenes Werk seiner Zeit handelt, welches als hafennaher Bundesbau auch ein heimatgeschichtliches Zeugnis ablegt. Es steht jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Der Krankenhaus-Hochbunker des ehemaligen Diakonissenhauses an der Hans-Böckler-Straße 58 wurde in der Zeit des Nationalsozialismus errichtet und nach dem 2. Weltkrieg zunächst für den Zivilschutz vorgehalten. Inzwischen ist er aus der Zivilschutzbindung entlassen worden und dient als Standort für eine fernmeldetechnische Anlage. Im Übrigen steht er leer. Die mit dem rund 30 Meter hohen Gebäude verbundene Fernwirkung wird durch großflächige Wandgemälde an seinen vier Fassadenseiten künstlerisch betont (Victor Ash 2009: „Look at me, look at you“). Nach Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege ist das Gebäude zudem auch aus heimatgeschichtlichen Gründen erhaltenswert, weil es sich um den Sondertyp eines Krankenhausbunkers handelt, der an die Zeit des Nationalsozialismus und den einstigen Krankenhausstandort erinnert. Es steht jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem zwei beleuchtete Großplakatwände und eine Platane.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen außerdem eine Ausfahrt des benachbarten Autohofs und ein Teil des Gehwegs der Hans-Böckler-Straße.

Das nähere Umfeld des Plangebiets an der Hans-Böckler-Straße ist geprägt durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (u. a. Tankstellen, Kfz-Einzelhandel, Kfz-Reparaturwerkstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude); nach der Einmündung des Friedrich-Naumann-Rings in die Hans-Böckler-Straße schließen sich auf der Nordseite der Hans-Böckler-Straße die Wohngebiete des Ortsteils Utbremen an.

Südwestlich des Plangebiets liegt der Autohof Bremen-Hansator mit seinen vornehmlich Kfz-bezogenen Angeboten (u. a. Tankstelle, Kfz-Waschanlage, Parkplatz für 100 Lkw/Busse, 75 Pkw und 30 Motorräder, Autovermietung sowie ein Geschäfts- und Bürogebäude mit weiteren Nutzern). Die Zu- und Abfahrt zum Autohof erfolgt über die Neptunstraße sowie über die Hansastrasse (nur Pkw-Ausfahrt) und die Hans-Böckler-Straße (nur Ausfahrt); der Pkw-Parkplatz wird zusätzlich über die Zweigstraße erschlossen. Entlang der Ausfahrt zur Hans-Böckler-Straße – aber außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans – sind Mietwagenstellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Die Inhalte dieses Bebauungsplans werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans 783 vom 9. April 1976, der „für ein Gebiet zwischen Hans-Böckler-Straße, Bundesbahn, Korffsdeich (zum Teil einschließlich), Neptunstraße (zum Teil beiderseits) und Hansator (beiderseits)“ die städtebaulichen Voraussetzungen für eine industrielle Gebietsentwicklung geschaffen hat, die keinen Hafenbezug mehr aufweisen musste. Das ehemalige Hauptzollamt und der ehemalige Bunker sind in dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit Angabe der damaligen Nutzung festgesetzt worden („Hauptzollamt“ bzw. „Schutzraum“).

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Teile des Gehwegs befinden sich bislang im unbeplanten Innenbereich.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Masterplan für die Überseestadt formuliert das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Umwandlung der Hafenreviere rechts der Weser. Für das Plangebiet lautet sein Planungsziel „Dienstleistungen“. Hinzu tritt, dass die im Plangebiet liegenden und weitgehend leerstehenden oder zwischengenutzten Gebäude aus künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen erhalten werden sollen. Dazu müssen sie einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden können. Deshalb sollen ihnen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Dies gilt vor allem für den ehemaligen Hochbunker, der seine ursprüngliche Funktion als Schutzraum gänzlich verloren hat und nunmehr ohne dessen Beseitigung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Dazu zählt die Möglichkeit, im ehemaligen Hochbunker eine Diskothek zu betreiben.

Umfeld-adäquaten Folgenutzungen jenseits des Gemeinbedarfs steht jedoch das wirksame Planungsrecht entgegen. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans 783 sind nur unter Wahrung der Grundzüge der Planung möglich. Diese bezwecken allerdings eine industrielle Entwicklung, die heute für das Plangebiet nicht mehr vorgesehen ist (s. o.). Deshalb ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der baulichen Prägung der näheren Umgebung an der Hans-Böckler-Straße werden die Baugrundstücke dieses Bebauungsplans als **Gewerbegebiet** gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO). Indem rd. 4.000 m² nicht mehr benötigter Gemeinbedarfsfläche künftig gewerblich genutzt werden können, trägt dieser Bebauungsplan u. a. auch dem Investitionsbedarf zur Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Für den ehemaligen Hochbunker und sein näheres Umfeld trifft dieser Bebauungsplan eine weitergehende Festsetzung: In dem mit Asterisk („*“) gekennzeichneten Teil des Gewerbegebiets sind auch **Diskotheken** allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 2). Weil das Nutzungsspektrum des ehemaligen Hochbunkers bereits aufgrund seiner Baustruktur erheblich eingeschränkt ist, wird der Rahmen des planungsrechtlich Zulässigen an dieser Stelle soweit wie städtebaulich vertretbar erweitert. Gleichzeitig gibt es ein politisch unterstütztes Konzept, den ehemaligen Hochbunker als „soziokulturelles Zentrum“ mit angeschlossenen Tanzräumen zu nutzen. Planungsrechtlich muss dieses Vorhaben als Vergnügungsstätte (Diskothek) angesprochen werden. Diskotheken können in einem Gewerbegebiet regelmäßig ausnahmsweise zugelassen werden. Mit der hier getroffenen Festsetzung einer „allgemeinen Zulässigkeit“ stellt der Plangeber klar, dass dies nach seiner Einschätzung ein geeigneter Standort für eine Diskothek ist. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets im Übrigen bleibt gewahrt.

Zwar gehen von Diskotheken typischerweise Lärmbelastigungen aus, die durch die Nutzung selbst oder durch den mit ihr verbundenen Zu- und Abgangsverkehr entstehen. An diesem vergleichsweise störungsempfindlichen Standort zwischen einem Industriegebiet und der vielbefahrenen Hans-Böckler-Straße sind Lärmbelastigungen aufgrund der Entfernung zu den Wohngebieten Utbremens und rund zwei Meter starker Gebäudeaußenwände jedoch nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen des Straßenbildes, die gelegentlich mit Diskotheken verbunden sind, sind hier ebenfalls nicht zu besorgen. Denn es kann davon ausgegangen werden, dass eine solche Nutzung in einem weitgehend unveränderten Bestandsgebäude ausgeübt werden würde (s. u.).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben Vertreterinnen und Vertreter einiger Gewerbebetriebe des näheren Umfelds ihre Sorgen geäußert:

- Sie befürchten, dass mit dem Betrieb einer Diskothek Vandalismus einhergehen werde, vor dem sie sich aus betriebsorganisatorischen Gründen nicht durch eine Grundstückseinfriedung schützen wollen. Dies betrifft vor allem die Autohof-Ausfahrt neben dem ehemaligen Hochbunker, an der auch Mietwagen abgestellt werden.
- Sie befürchten, dass es durch den Aufenthalt von Besucherinnen und Besuchern einer Diskothek zu verkehrlichen Behinderungen und – insbesondere im Zusammenhang mit ausfahrenden Lkw – zu Gefahrensituationen an der Autohof-Ausfahrt zur Hans-Böckler-Straße kommen werde;
- Sie befürchten, dass ihre eigenen Firmenstellplätze von Besucherinnen und Besuchern einer Diskothek fremdbelegt werden;

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind diese Aspekte bewertet worden. Festgestellt werden konnte jedoch, dass die angeführten Bedenken nicht derart schwerwiegend sind, dass diese das öffentliche Interesse an der Verwirklichung des Bebauungsplanes überwiegen:

- Hinsichtlich der befürchteten Vandalismusschäden ist keine über eine unspezifische Besorgnis hinausgehende Problemlage zu erkennen, auf die städtebaulich besonders reagiert werden müsste. Belegt wird dies bereits mit der Tatsache, dass angrenzend an das Betriebsgelände der o. g. Unternehmen seit geraumer Zeit Feierlichkeiten mit mehreren hundert Gästen stattfinden, ohne dass die Unternehmen von Vandalismus in nennenswertem Umfang betroffen sind. Die in diesem Bebauungsplan zulässige Diskothek ist eine Nutzung, die in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbar ist. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Gewerbebetriebe sind daher nicht zu erwarten. Sollte im Umfeld des ehemaligen Hochbunkers dennoch Vandalismus und registriert werden, müssen ggf. ordnungsbehördliche Maßnahmen ergriffen werden. Hinzu kommt, dass auch das Schließen der Ausfahrt mit einer die Ausfahrt gewährenden automatischen Schranke oder gar einem Zaun grundsätzlich möglich ist. Ohne die Autohof-Ausfahrt neben dem ehemaligen Hochbunker müssten die Lkw-Fahrerinnen und Lkw-Fahrer mit Fahrtzielen in Richtung Innenstadt/Stephanibrücke zunächst über die Neptun- und Hansastrasse zur Hans-Böckler-Straße fahren; dies wäre für sie mit einem rund 400 Meter langen Umweg verbunden, der über zwei Ampelkreuzungen führt. Pkw-Fahrerinnen und Pkw-Fahrer mit diesen Zielen könnten in diesem Fall auch über die Hansastrasse zur Hans-Böckler-Straße fahren; für sie wäre dies mit einem rund 200 Meter langen Umweg verbunden. Alternativ müsste ihnen die Ausfahrt auf die Zweigstraße eröffnet werden.
- Hinsichtlich verkehrlicher Behinderungen und Gefahren an der Ausfahrt zur Hans-Böckler-Straße wird es im Eigeninteresse des Betreibers liegen, diese zu minimieren. Dieses ist auch möglich. Beispielsweise hat ein möglicher Diskothekenbetreiber im Rahmen des o. g. politisch unterstützten Konzepts ein Sicherheitskonzept entwickelt, welches den Aufenthalt vor dem Grundstück auf die Dauer der An- und Abreise wirksam ordnen und beschränken könnte (Einfriedung des Diskothekengrundstücks, Anordnung des Zugangs an der verkehrsabgewandten Seite, kein kostenfreier Wiedereintritt nach Verlassen des Grundstücks, Ordnungsdienst am Eingang). Risikomindernd tritt die Tatsache hinzu, dass wegen der typischen Verteilung der Arbeitszeit und der rechtlichen Einschränkungen des Lkw-Verkehrs (Sonn- und Feiertagsfahrverbot gem. § 30 Abs. 3 Straßenverkehrs-Ordnung) zu den üblichen Betriebszeiten einer Diskothek weniger Lkw-Fahrten zu erwarten sind, als zu anderen Zeiten.
- Hinsichtlich der befürchteten Stellplatz-Fremdbelegung könnte der Eigentümer der privaten Stellplätze im Rahmen der Selbsthilfe wirksame Maßnahmen zum Schutz vor Fremdbelegung ergreifen (Entfernen des Kfz, Installation von Absperrbügeln o. ä.); da es bereits heute zu Engpässen bei der Stellplatzbelegung kommt, ist dieses nicht unangemessen. Grundsätzlich wird die Frage der Herstellung einer angemessenen Zahl von Pkw- und Fahrradstellplätzen für ein Vorhaben auf dem Grundstück des ehemaligen Hochbunkers im zwingend durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung der Vorgaben des Bremischen Stellplatzortsgesetzes (StellplOG) geprüft und dort auch entsprechend angemessene Berücksichtigung finden. Nach den Vorschriften des StellplOG können Pkw-Stellplätze aber stets auch auf einem anderen Grundstück in der Nähe nachgewiesen (§ 5 Abs. 2 StellplOG) oder durch die Zahlung eines Geldbetrags abgelöst werden (§ 6

StellpLOG). Für das o. g. politisch unterstützte Konzept würde der mögliche Diskothekenbetreiber nach den Vorgaben des StellpLOG elf Pkw-Stellplätze und 14 Fahrradabstellplätze benötigen. Dies entspricht jedoch nicht seinen bisherigen Erfahrungswerten. Da sich sein Publikum überwiegend mit dem ÖPNV oder dem Fahrrad bewegt, reichen 14 Fahrradabstellplätze nicht aus. Daher hat er in Abstimmung mit den Behörden Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements nach § 9 StellpLOG entwickelt. Es sieht vor, mindestens zwölf zusätzliche Fahrradabstellplätze herzustellen und im Gegenzug die Pflicht zur Herstellung von vier notwendigen Stellplätzen auszusetzen. Dieser Faktor von 1:3 ist sachgerecht, da im Besucherverkehr von (Groß-)Diskotheken ein niedrigerer Pkw-Besetzungsgrad anzunehmen ist (vgl. Dietmar Bosserhoff 2011: Ver_Bau – Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung). Nachgewiesen werden die sieben Pkw-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück und auf einem Grundstück in der Nähe.

In der Abwägung aller maßgeblichen privaten und öffentlichen Belange tritt die Besorgnis einiger Gewerbebetriebe hinter den öffentlichen Belang der sozialen und kulturellen Bedürfnisse junger Menschen zurück (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, hier eingeschränkt auf junge Volljährige).

Einzelhandelsbetriebe sind in allen Teilen des Gewerbegebiets nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Festsetzung setzt die Inhalte des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts Bremens (ZNK, 2009) und des Einzelhandelskonzepts für die Überseestadt (2016) um. Das ZNK ist auf die Sicherung und Entwicklung bestimmter Zentren (Zentrenmodell, S. 113f) und der Nahversorgung gerichtet. Hierzu soll der Einzelhandel in sog. Tabubereichen sehr weitgehend eingeschränkt oder ganz ausgeschlossen werden (ebd., S. 119). Bei diesen Tabubereichen handelt es sich im Wesentlichen um die Gewerbe- und Industriegebiete und um die größeren Einfallstraßen (ebd., S. 195). In Ergänzung zum ZNK benennt das „Einzelhandelskonzept Überseestadt“ (2016) die für eine Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Überseestadt infrage kommenden Lagen (s. Vorlage Nr. 19/172-S für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 27.10.2016: „Einzelhandel in der Überseestadt in Ergänzung zum Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“). Demnach soll an der Ecke Marcuskaje und Konsul-Smidt-Straße ein zentraler Nahversorgungsstandort mit Versorgungsfunktionen für die gesamte Überseestadt entstehen und am Europahafen soll das kleinteilig strukturierte Angebot spezialisierter Fachgeschäfte zentrenverträglich weiterentwickelt werden. Für den Geltungsbereich des B-Plans 2499 wird keine Einzelhandelsentwicklung empfohlen. Hinzu kommt, dass die erhaltenswerten Bestandsimmobilien keine für den Einzelhandel geeigneten Grundrisse besitzen und kein Anreiz für ihren Abriss geschaffen werden soll.

Auch **Lagerplätze** sind in allen Teilen des Gewerbegebiets nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 3). Lagerplätze sind flächenintensive Nutzungen mit einer geringen baulichen Dichte. Mit ihrer geringen Flächenproduktivität entsprechen sie weder städtebaulich noch funktional diesem zentralen Standort an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße. Außerdem sind die mit ihnen regelmäßig einhergehenden Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes dem zentralen Standort an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und dem erhaltenswerten Gebäudebestand des Plangebiets nicht angemessen und damit auch geeignet, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen. Hinzu kommt, dass mit den Lagerplätzen Emissionen (z. B. Staub, Geruch) verbunden sein können, die das städtebauliche Umfeld an der Hans-Böckler-Straße unzumutbar beeinträchtigen können. Ihre Ansiedlung soll daher auf anderen, ggf. weniger zentral gelegenen Standorten im Stadt-

gebiet erfolgen. Die mit einer zulässigen gewerblichen Nutzung verbundene Lagerung von Gütern und Gegenständen ist von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Aufgrund seiner Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und auch aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe verfügt das Plangebiet über eine große Wahrnehmbarkeit. Damit einher geht eine besondere Lagegunst für **Anlagen der Fremdwerbung** (Großplakattafeln für die Erinnerungs-/Suggestivwerbung). Anders als bei Werbeanlagen und Hinweisschildern, die der Eigenwerbung dienen, ist für Fremdwerbung kennzeichnend, dass wechselnde Inhalte beworben werden. In Motivwahl, Farbgebung oder sonstiger Gestaltung können diese keine Rücksicht nehmen auf die Gebäude und deren Geschichte. Die beiden nach denkmalpflegerischer Einschätzung erhaltenswerten Gebäude aus der Kriegs- und Nachkriegszeit, das künstlerische Wandgemälde sowie – aufgrund möglicher Fernwirkungen – das Ortsbild müssen daher vor den mit Fremdwerbung verbundenen Beeinträchtigungen geschützt werden. Deshalb sind Anlagen der Fremdwerbung in allen Teilen des festgesetzten Gewerbegebiets unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 3).

Neben den bestehenden Baugrundstücken wird auch ein Teil des Gehwegs an der Hans-Böckler-Straße als Gewerbegebiet festgesetzt. Dort könnten z. B. untergeordnete Nebenanlagen (wie Fahrradabstellplätze) angeordnet werden, die auf dem verdichtet bebauten Hochbunker-Grundstück möglicherweise keinen Platz finden. Zudem kann hiermit in wirksamer Weise dazu beigetragen werden, dass die von der Nachbarschaft befürchteten und von ihr im Beteiligungsverfahren artikulierten Nutzungskonflikte vermieden werden.

Die heutige Verkehrsfläche kann auf Grundlage des Bebauungsplans entwidmet werden (§ 7 Bremisches Landesstraßengesetz). Mit einer Mindestbreite von 2 ½ Metern bleibt die Funktionalität des an dieser Stelle besonders breiten Gehwegs auch ohne diese Flächen gewahrt. Bei einer Grundstücksübertragung soll die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche der zurzeit an der Hans-Böckler-Straße liegenden Garage öffentlich-rechtlich gesichert sein; Fahrrechte sind nicht zu berücksichtigen, weil die Garage über den Innenhof angefahren wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist bestandsorientiert festgesetzt worden. Denn angesichts des erhaltenswerten Gebäudebestands soll kein Anreiz für einen Abbruch mit anschließender verdichteter Neubebauung gegeben werden.

Für das Grundstück des ehemaligen Hauptzollamts wird eine verhältnismäßig niedrige GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wäre grundsätzlich eine von 0,8 auf 0,6 verringerte sog. GRZ 2 verbunden. Um dies zu vermeiden und den gewerbegebietstypischen Versiegelungsgrad zu erhalten, wird bestimmt, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundfläche (sog. GRZ 2) die zulässige Grundfläche um das Doppelte überschreiten darf (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 4).

Am ehemaligen Hauptzollamt beträgt die Höhe des natürlichen Geländes ca. 5,3 Meter über Normalnull (NN). Die dort höchstzulässige Gebäudehöhe von 20 Metern über NN entspricht im Wesentlichen der Bestandshöhe.

Für die Flächen am ehemaligen Hochbunker wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt, mit der die in der Baunutzungsverordnung bestimmte GRZ-Obergrenze für Gewerbegebiete

te (0,8) überschritten wird. Eine GRZ von 0,9 entspricht der nach Grundstücksteilungen entstandenen städtebaulichen Ist-Situation des Bunker-Grundstücks und ist für die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen erforderlich, da die erfolgten Grundstücksübertragungen nicht rückabgewickelt werden können. Mit der Überschreitung der Obergrenze geht jedoch keine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse einher, weil es sich mit rund 1000 m² um einen verhältnismäßig kleinen Teilbereich handelt, der gleichzeitig in einem städtebaulichen Umfeld liegt, das langjährig durch weiträumig un- bzw. gering bebaute Flächen gekennzeichnet ist. Für das unmittelbar benachbarte und ungleich größere Grundstück des ehemaligen Hauptzollamts wird diese Situation über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 gesichert (s. o.). Bei einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung beider Gewerbegebietsteile dieses Bebauungsplans wird die GRZ-Obergrenze von 0,8 eingehalten. Für nachteilige Umweltauswirkungen gibt es daher keinen Anhaltspunkt. Die zulässige GRZ 2 erreicht für die Flächen am ehemaligen Hochbunker aufgrund der o. g. Bestimmung eine zulässige Grundflächenzahl von 1; dies ist aufgrund der mit der geringen Grundstücksgrößen einhergehenden Versiegelungsgrads für die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen erforderlich, auch wenn eine hundertprozentige Versiegelung aufgrund des zu erhaltenen Baumes (s. u.) nicht erreicht werden kann.

Im Umfeld des ehemaligen Hochbunkers beträgt die Höhe des natürlichen Geländes ca. 5,0 Meter über NN. Die zulässige Gebäudehöhe wird für die Flächen am ehemaligen Hochbunker differenziert festgesetzt:

- Im unmittelbaren Umfeld des ehemaligen Hochbunkers beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 10 Meter über Normalnull (NN). Dies entspricht im Wesentlichen der Höhe des vorhandenen Bunker-Eingangsbäudes. Weitere An- und Vorbauten dieser Höhe sind zulässig, weil sie die Wahrnehmbarkeit des erhaltenswerten Bunkergebäudes nicht beeinträchtigen.
- Für den Hochbunker selbst werden zwingend zu erreichende Oberkanten von 31,5 Metern über NN bzw. für seine Laterne von 34 Metern über NN festgesetzt. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO). Die Festsetzung bildet den baulichen Bestand ab. Die zwingende Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wurde gewählt, um im Zusammenspiel mit der festgesetzten Baulinie (s. u.) der landesrechtlichen Abstandsregelung zwingende planungsrechtliche Festsetzungen entgegenzusetzen (§ 6 Bremische Landesbauordnung – BremLBO) und damit die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen zu erreichen.

Im Bebauungsplan wird ergänzend bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Gebäudeteile oder technische Aufbauten (wie die bestehende fernmeldetechnische Anlage) ausnahmsweise zugelassen werden kann (§ 16 Abs. 6 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 5).

Eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl werden nicht festgesetzt. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO wäre eine Baumassenzahl von 10 zulässig. Eine kalkulatorische Überprüfung der im Plangebiet erreichbaren Baumassenzahl ergibt insgesamt eine deutliche Unterschreitung der Obergrenze. Eine Überschreitung am Bunkergrundstück, die sich aufgrund der heutigen Grundstückssituation ergibt, wird durch die geringere Ausnutzung des Gewerbegebiets im Übrigen kompensiert. Es kommt bei der vorliegenden Planung somit nicht zu einer gewerbegebietsuntypischen baulichen Dichte.

3. Bauweise

Entsprechend einer bereits im Vorgängerbebauungsplan getroffenen und entlang der Hans-Böckler-Straße auch umgesetzten Festsetzung müssen die Gebäude in geschlossener Bauweise, d. h. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Abweichend hiervon wird für das Grundstück des ehemaligen Hauptzollamts keine Bauweise festgesetzt, da dieses erhaltenswerte Gebäude nicht in geschlossener Bauweise errichtet worden ist. Hier besteht somit nach den gegenwärtigen landesrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Bauweise eine Wahlfreiheit.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden bestandsorientiert und flächenhaft festgesetzt. Im Gegensatz zu einer engen, vornehmlich bestandssichernden „Baukörperfestsetzung“ gewährt die „bestandsorientierte Baufensterfestsetzung“ dem Gebäudebestand Entwicklungsmöglichkeiten. Diese ist hier gewählt worden, um Raum für An- oder Ergänzungsbauten zu schaffen, die eine nachhaltige Nutzung des Gebäudebestands erleichtern könnten.

Nach einer Auseinandersetzung mit den Belangen des Baumschutzes ist jedoch eine Fläche im Abstand von 1,5 Metern zum Stamm der o. g. Platane als nicht überbaubar festgesetzt worden, damit der Baum an diesem Standort dauerhaft erhalten werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich mit Baugrenzen bestimmt worden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Baugrenzen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden, ein Zurückbleiben hinter den Baugrenzen ist aber zulässig und kann sogar erforderlich sein, z. B. um nach § 6 BremLBO erforderliche Abstandsflächen nachzuweisen. Falls künftig die bestehende Garage des ehemaligen Hauptzollamts einer gewerblichen Hauptnutzung zugeführt werden sollte, wäre es nach jetzigen Erkenntnissen erforderlich, eine Abstandsfläche auf dem heutigen Autohof-Grundstück nachzuweisen bzw. öffentlich-rechtlich zu sichern.

Für den ehemaligen Hochbunker werden zusätzlich Baulinien festgesetzt, auf denen gebaut werden muss (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Zusammen mit der zwingenden Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden der landesrechtlichen Abstandsregelung damit an dieser Stelle zwingende planungsrechtliche Festsetzungen entgegengesetzt. Dies ist erforderlich, um die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung zu erreichen, die andernfalls bauordnungsrechtlich an nicht nachweisbaren Abstandsflächen scheitern könnte. Die Festsetzung von Baulinien und zwingenden Bauhöhen ist an dieser Stelle aber auch städtebaulich vertretbar:

- Die städtebauliche Situation besteht seit Jahrzehnten weitgehend unverändert;
- Ein Abriss des ehemaligen Hochbunkers ist aufgrund seiner bestimmungsgemäß widerstandsfähigen Bausubstanz unwahrscheinlich.
- Änderungen an den betroffenen Fassaden des ehemaligen Hochbunkers, die bis auf die Zugänge und eine Lüftungsöffnung geschlossen sind, sind unwahrscheinlich, da die betroffenen Fassaden bei unveränderter Grundstückssituation aufgrund bauordnungsrechtlicher Bestimmungen ohnehin keine Fenster erhalten dürfen (§ 30 BremLBO). Hinzukommt, dass die Wandstärke des ehemaligen Bunkers zwei Meter beträgt und die Herstellung von Öffnungen deshalb sehr aufwendig wäre.

Insofern wird mit diesem Bebauungsplan der Status quo erhalten. Verschlechterungen der städtebaulichen Ist-Situation sind nicht zu besorgen.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Falls bei einer Nachnutzung der erhaltenswerten Gebäude des Plangebiets – insbesondere des ehemaligen Hochbunkers – die Zahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann, kann die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung nach den Vorschriften des Stellplatzortsgesetzes auch auf einem anderen Grundstück in der Nähe (§ 5 Abs. 2 StellplOG) oder durch die Zahlung eines Ablösebetrags (§ 6 StellplOG) erfüllt werden. Somit kann für diese Bauleitplanung aus Rechtsgründen weitgehend ausgeschlossen werden, dass eine Baugenehmigung an möglicherweise fehlenden Flächen für Stellplätze scheitern muss.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hans-Böckler-Straße erschlossen. Dieser Bebauungsplan setzt aber nur ein schmales Teilstück der Hans-Böckler-Straße als Straßenverkehrsfläche fest. Diese Fläche ist nicht funktional abgegrenzt. Vielmehr ersetzt dieser Bebauungsplan damit eine in Art und Umfang identische Festsetzung, die der Bebauungsplan 783 für das inzwischen aufgelöste Flurstück 802/61 getroffen hat. Im Interesse der Normenklarheit übernimmt dieser Bebauungsplan damit an dieser Stelle die Geltungsbereichsgrenze des Vorgängerbebauungsplans.

7. Planungsalternativen

Städtebaulich gewünschte Planungsalternativen bestehen nicht, da Gegenstand dieses Bebauungsplans nicht die erstmalige Entwicklung des Gebietes sondern die Änderung bestehenden Planungsrechts ist, um nach den Zielen des von der Stadtgemeinde beschlossenen Masterplans für die Überseestadt eine nachhaltige Nutzung des erhaltenswerten baulichen Bestands zu ermöglichen.

Im Rahmen des Masterplanes sind Planungsalternativen geprüft und verworfen worden. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Anregung auf Festsetzung eines Industriegebiets, um den benachbarten industriegebietstypischen Gewerbebetrieben eine Erweiterungsmöglichkeit zu verschaffen, entspricht nicht den Zielen des beschlossenen Masterplans für die Überseestadt. Die Gewerbegebietsfestsetzung beeinträchtigt diese Betriebe jedoch nicht stärker als das bestehende Baurecht.

Der ehemalige Hochbunker an der Lloydstraße ist keine geeignete Standortalternative für eine Diskothek, da er im Gegensatz zum ehemaligen Diakonissenbunker nur über ein Treppenhaus verfügt.

D) Umweltbelange

Nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt etwa 2.000 m².

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungsänderung erhaltenswerter Bestandsimmobilien. Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch diesen Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind hier nicht zu beachten. Die Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB liegen somit vollständig vor. Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen werden mit diesem Bebauungsplan aber auch weder vorbereitet noch erstmalig zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben könnten, sind gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern zu betrachten und zu bewerten.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans betrifft dies vor allem eine Platane, die mit einem Stammumfang von 2,58 Metern 3,10 Meter vor der Außenwand des ehemaligen Hochbunkers steht und bereits nach den Vorschriften der Baumschutzverordnung erhalten werden muss. Der Baum ist augenscheinlich gesund und standfest. Es bestehen keine Zweifel an seiner Bruchsicherheit. Dieser Bebauungsplan belegt die Platane aus städtebaulichen Gründen mit einer Erhaltungsbindung (§ 9 Abs. 25 Buchstabe b BauGB) und nimmt – in fachlicher Abstimmung mit der für den Baumschutz zuständigen Stelle – rund um den Baumstamm eine Fläche von ca. 6 m² von der Überbaubarkeit aus. Mit der Erhaltungsbindung geht einher, dass die Wasserversorgung des Baums auch bei einer weitgehenden Versiegelung seines Umfelds gewährleistet bleiben muss. Ein „Eingriff“ bzw. erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Art werden mit diesen Festsetzungen vermieden.

Die übrigen im Plangebiet befindlichen Bäume werden von der Baumschutzverordnung nicht erfasst (z. B. Birke, Nadelbaum). Es liegen auch keine städtebaulichen Gründe für die Festsetzung einer Erhaltungsbindung vor. Allerdings ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch nicht davon auszugehen, dass sie bei einer Nutzungsänderung des Hauptzollamts entfernt werden.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

2. Genderprüfung

Dieser Bebauungsplan ermöglicht, den ehemaligen Hochbunker an der Hans-Böckler-Straße als Diskothek zu nutzen. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Standort, der mit dem Fahrrad oder der Straßenbahn der Linie 3 relativ sicher individuell erreicht werden kann. Alternativstandorte in innenstadtfernen Gewerbegebieten haben diesen Vorteil in der Regel nicht. Im Übrigen betreffen die Inhalte dieses Bebauungsplans Frauen und Männer gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat

Einwohnerversammlung zum Bebauungsplan 2499

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Niederschrift

Zeit und Ort: 21. November 2017, 17.00 bis 18.20 Uhr, Ortsamt West

Öffentlichkeit: ca. 10 Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Politik: Wolfgang Golinski, Beirat Walle
Franz Roskosch, Beirat Walle
Gerald Wagner, Beirat Walle
Gerald Höns, Beirat Walle
Kai Wargalla, MdBB
Alexander Tassis, MdBB
Dr. Martin Korol, ohne Mandat

Verwaltung: Ulrike Pala, Leiterin Ortsamt West
Georgia Wedler, SUBV
René Kotte, SUBV
Diana Spanier, SUBV
Jan Casper-Damberg, SWAH
Jons Abel, WFB
Dagmar Nordhausen, WFB

Frau Pala begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Herr Kotte erläutert die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans und seine voraussichtlichen Auswirkungen (s. anliegenden Präsentationsinhalt).

Im Anschluss an die Vorstellung besteht Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung. Dabei werden folgende Anregungen geäußert, die verschlagwortet auf Karten notiert und nach Inhalten strukturiert an eine Pinnwand geheftet werden:

- Verschiedene Teilnehmerinnen und Teilnehmer und Stimmen aus der Politik sprechen sich dafür aus, den ehemaligen Hochbunker als Diskothek nutzen zu dürfen, u.a. um im Stadtteil einen Raum für diese Nutzung zu schaffen und die von einem Interessenten (Zucker e.V.) in Aussicht gestellten Kulturangebote zu unterstützen. (*Karteninhalte: gerne eine Disko; Kulturarbeit unterstützen (Museum ...)*)
- Verschiedene Teilnehmerinnen und Teilnehmer und Stimmen aus der Politik regen an, im Gewerbegebiet des Bebauungsplans Diskotheken nicht zu erlauben, da sie erwarten, dass mit den vielen zu erwartenden Besucherinnen und Besuchern Vandalismus und unbestimmte Sicherheitsprobleme

einhergehen. *(Karteninhalte: keine Disko (zu viele Menschen); Vandalismusgefahr – keine Disko; Sicherheitsprobleme)*

In diesem Zusammenhang weist ein Teilnehmer darauf hin, dass der Autohof rund um die Uhr betrieben werde und sich aufgrund seiner Nutzung nicht mit einem Zaun vor den vermuteten Beeinträchtigungen, die mit einem Diskothekenbetrieb einhergehen, schützen könne. Der Betrieb des Autohofs müsse jedoch gewährleistet bleiben. *(Karteninhalt: 24/7-Betrieb des Autohofs/SVG muss gewährleistet bleiben – Einfriedung nicht möglich)*

Außerdem weist eine Teilnehmerin darauf hin, dass die Flächen der Autovermietung gelegentlich nicht ausreichen, um alle Mietwagen abzustellen und befürchtet, dass sich diese Situation durch Fehlbelegungen verschärfen werde, wenn in ihrem Umfeld eine Diskothek weitgehend ohne eigene Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück betrieben werde. *(Karteninhalt: Parkplatznot bereits vorhanden (Gewerbebetriebe))*

- Ein Teilnehmer regt an, statt eines Gewerbegebiets ein Industriegebiet festzusetzen, um dem benachbarten industriegebietstypischen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu verschaffen. *(Karteninhalt: Plangebiet als Industriegebiet festsetzen, um Erweiterungsmöglichkeiten für die Nachbarnutzungen zu ermöglichen)*
- Ein Teilnehmer meint, dass in diesem Fall ein normaler Bebauungsplan als Etikettenschwindel aufgefasst werden könne. Denn Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sei die Ansiedlung eines konkreten Vorhabens. Hierfür biete das Baugesetzbuch die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. In jedem Fall müssen das Vorhaben des Zucker e.V. bereits auf Ebene der Bauleitplanung näher in Augenschein genommen und dort auch den Stellplatznachweis geführt werden. *(Karteninhalte: Warnhinweis: Angebotsbebauungsplan könnte ein Etikettenschwindel sein; Vorhaben „Zucker“ näher in Augenschein nehmen; Stellplatzbedarf bereits im B-Plan klären;)*

Ohne eine Anregung abzugeben formuliert eine Stimme aus der Politik Fragen nach einem latentem Unbehagen unbestimmter Art und nach Privilegien für Zucker e.V. *(Karteninhalte: Latentes Unbehagen?; Privilegien für Zucker?).*

Gegen 18.20 Uhr liegen keine weiteren Wortmeldungen vor; Frau Pala beendet die Einwohnerversammlung.

gez. Pala
Pala

gez. Kotte
Kotte

Anlage: Präsentationsfolien



Bebauungsplan 2499

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagensowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 Stand vom: November 2017
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.
 Bremen, den 22 November 2017
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)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
 OK Oberkante Gebäude über NN
 (OK) Oberkante Gebäude über NN, zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g Geschlossene Bauweise
 Baulinie
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt

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

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In dem mit Asterisk (*) gekennzeichneten Teil des Gewerbegebiets sind neben § 8 Abs. 2 BauNVO auch Diskotheken allgemein zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen der Fremdwerbung nicht zulässig.
- Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Gebäudeteile oder technische Aufbauten kann ausnahmsweise zugelassen werden.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
BEBAUUNGSPLAN 2499

für ein Gebiet an der Ecke Hans-Böckler- und
 Zweigstraße
 im Ortsteil Überseestadt

(Bearbeitungsstand: 28.11.2017)

HINWEISE

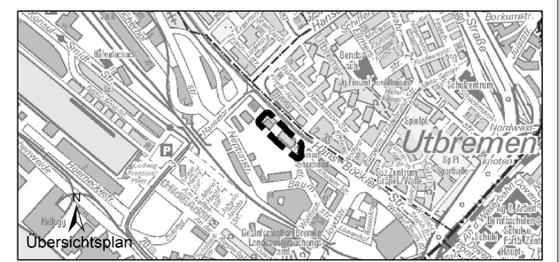
RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. – 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.



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 West 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: Kotte
 Gezeichnet: Schlüter
 28.11.2017 (TöB/ö.A.)
 Verfahren: Holstein
Bebauungsplan 2499