

Deputationsvorlage

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

(Bearbeitungsstand: 04.10.2012)

- **Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung,**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes mit ca. 39 Wohnungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Gebäude soll in zwei Bauabschnitten in einem bereits bebauten Bereich zwischen der Birkenstraße (Haus Nr. 39-44) und Contrescarpe (Haus Nr. 92-97) mit einer Tiefgarage errichtet werden. Für die neue Bebauung soll der Gebäudebestand aus der Nachkriegszeit des Zweiten Weltkrieges, der zahlreiche bauliche Mängel aufweist, zum Teil leer steht und sich als nicht mehr bedarfsgerecht zeigt, abgerissen werden. Das Vorhaben dient somit der städtebaulichen Aufwertung der Bahnhofsvorstadt sowie der Behebung funktionaler Mängel in der Birkenstraße.

Die bisherige Vorhabenträgerin R+H Beteiligungsgesellschaft mbH aus Bremen (Gesellschafter Herr Jens Renkwitz) hat nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans 84 mit Schreiben vom 02.10.2012 und 08.10.2012 mitgeteilt, nicht mehr Vorhabenträgerin für die Errichtung eines Wohnhauses mit gewerblichen Nutzungen zwischen der Birkenstraße und der Contrescarpe in Bremen Mitte zu sein. Neue Vorhabenträgerin ist die Grundstücksgesellschaft HB Contrescarpe GmbH (Gesellschafter Herr Jens Renkwitz). Diese Vorhabenträgerin wird das Vorhaben mit gleichem Planinhalt weiterführen.

Für das Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan 796 aus dem Jahr 1977. Dieser setzt als bauliche Nutzung ein Kerngebiet (BauNVO 1968) fest. Für die Bebauung entlang der Bir-

kenstraße sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig, entlang der Contrescarpe maximal drei Geschosse zulässig. Da für das Vorhaben sechs Geschosse vorgesehen und im Kerngebiet Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind, stimmt das Vorhaben nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 796 überein.

B) Lösung

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum zu tragen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen. Sollte sich der Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, sind die Kosten für die Kampfmittelräumung von der Freien Hansestadt Bremen zu tragen.

Die erforderlichen Mittel dafür werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

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

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 84 erfolgten Planergänzungen 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 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 Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

E) Abstimmungen

Der Beirat Mitte/Östliche Vorstadt hat der Fortsetzung des Planverfahrens einstimmig zugestimmt.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die 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.

II. Beschlussvorschläge

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

1. „Die Deputation für Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 84 für die Errichtung eines Wohnhauses mit gewerblichen Nutzungen zwischen der Birkenstraße und der Contrescarpe in Bremen Mitte (Bearbeitungsstand: 04.10.2012) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 84 für die Errichtung eines Wohnhauses mit gewerblichen Nutzungen zwischen der Birkenstraße und der Contrescarpe in Bremen Mitte (Bearbeitungsstand: 04.10.2012)“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (Stellungnahmen)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84 (Bearbeitungsstand: 04.10.2012)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 84 (Bearbeitungsstand: 04.10.2012)
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84 (Vorhaben- und Erschließungsplan) – folgt –

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

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

(Bearbeitungsstand: 04.10.2012)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84 (Bearbeitungsstand: 04.10.2012) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 14. Juni 2012 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

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

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

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

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden nach § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 14. Juni 2012 beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 84 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 27. Juni bis 27. Juli 2012 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 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.

5.2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage zu diesem Bericht aufgeführt.

6. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planergänzungen

Der Planentwurf wurde um zwei textliche Schallschutzfestsetzungen (textliche Fests. Nr. 11 und Nr. 12) ergänzt, die sicherstellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) und in den Schlaf- und Kinderzimmern nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Bestimmung der abweichenden Bauweise wurde insofern erweitert, dass zur Einhaltung von Lichtrechten und aus städtebaulichen Gründen Teile der Außenwände mehr als 3,0 m von der Grundstücksgrenze abrücken können.

Die vorgenannten Planergänzungen sind in dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 84 (Bearbeitungsstand: 04.10.2012) enthalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen (Bearbeitungsstand: 04.10.2012) zuzustimmen.

6.2 Ergänzungen in der Begründung

Aufgrund der Planergänzungen wurde die Begründung unter Punkt C) 7. Schallschutz ergänzt.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 04.10.2012) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

7. Wechsel des Vorhabenträgers

Die bisherige Vorhabenträgerin hat nach der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 02.10.2012 und 08.10.2012 mitgeteilt, dass die Grundstücksgesellschaft HB Contrescarpe GmbH mit sofortiger Wirkung als neue Vorhabenträgerin in das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 84 eintritt und das Vorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses mit gewerblichen Nutzungen zwischen der Birkenstraße und der Contrescarpe in Bremen-Mitte mit gleichem Planinhalt weiterführt. Zudem hat sich die Grundstücksgesellschaft HB Contrescarpe GmbH in einem Durchführungsvertrag zu der Realisierung des Vorhabens verpflichtet.

Aufgrund des o.a. Vorhabenträgerwechsels ist der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 84 mit Begründung nach der öffentlichen Auslegung entsprechend redaktionell angepasst worden (Bearbeitungsstand: 04.10.2012).

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 84 erfolgten Planergänzungen 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 Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung 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 Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

9. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß 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 und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohnhauses mit gewerblichen Nutzungen zwischen der Birkenstraße und der Contrescarpe in Bremen-Mitte (Bearbeitungsstand: 04.10.2012) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines Wohnhauses mit gewerblichen Nutzungen zwischen der
Birkenstraße und der Contrescarpe in Bremen-Mitte
(Bearbeitungsstand: 04.10.2012)**

A) Plangebiet

Das ca. 1.300 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Mitte zwischen der Birkenstraße und der Contrescarpe rd. 50 m westlich des Hillmannplatzes. Es ist Teil der Bahnhofsvorstadt und wird wie folgt begrenzt:

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

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

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

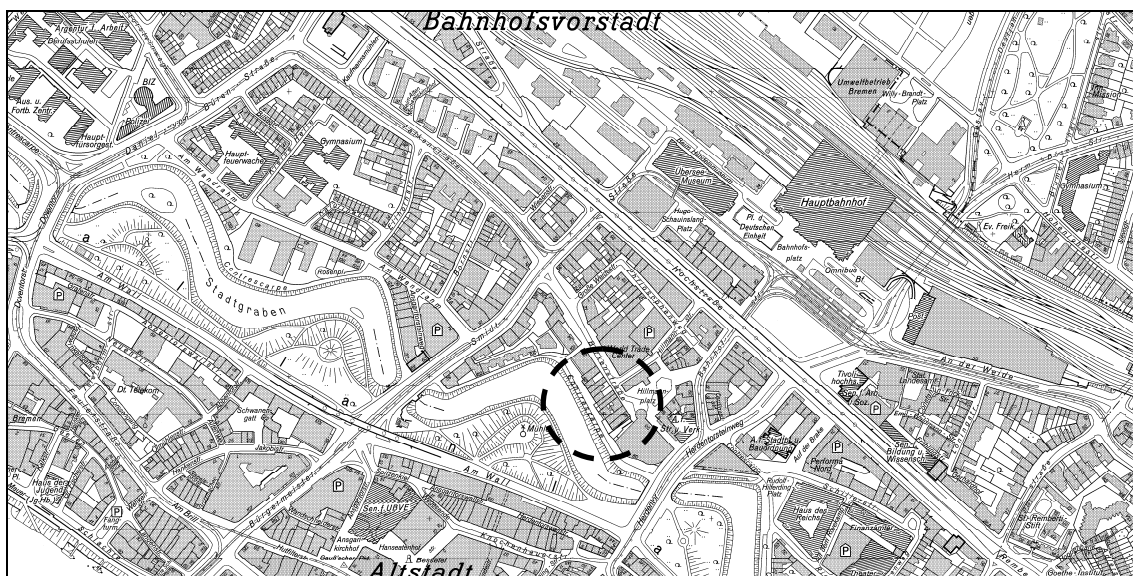


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Bahnhofsvorstadt (gestrichelter Kreis)

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

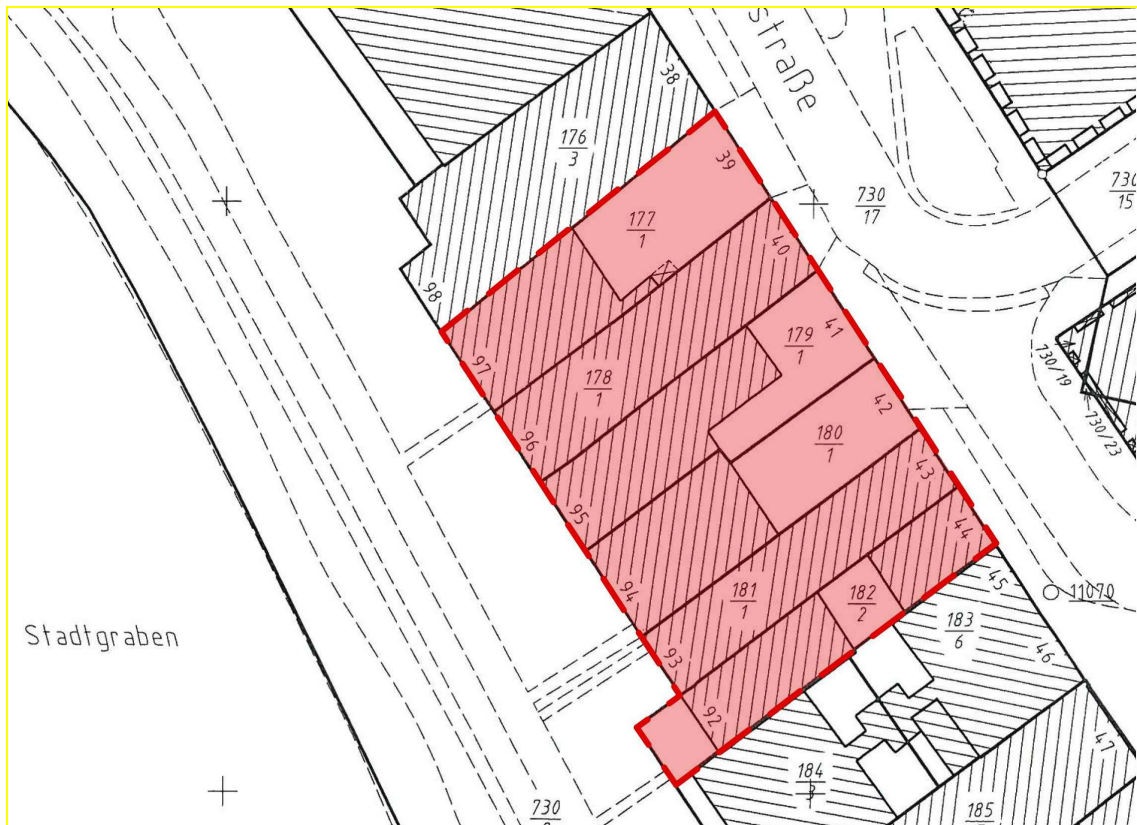


Abb. 2: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan 84 (graue Fläche)

2. Geltendes Planungsrecht

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

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

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Vorhabenträgerin für die Planung der neuen Bebauung zwischen der Contrescarpe und Birkenstraße ist die Grundstücksgesellschaft HB Contrescarpe GmbH. Sie beabsichtigt ein gemischt genutztes Gebäude mit ca. 39 Wohnungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu errichten. Ein Kontingent von

drei Wohnungen wird für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgehalten. Die Vereinbarungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

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

Durch den Bau von rd. 39 neuen Wohnungen soll das Wohnungsangebot in der Bremer Innenstadt erhöht werden. Die Planung entspricht somit dem Leitbild Bremen '20, wonach durch Innenentwicklung verstärkt städtische Wohnformen entwickelt und damit Alternativen zu Wohnangeboten auf der grünen Wiese geschaffen werden sollen. Sie folgt damit auch der Wohnungsbaukonzeption Bremen, die auch auf eine Steigerung des Anteils der in der Innenstadt lebenden Menschen abzielt. Dabei sollen gemäß Wohnungsbaukonzeption reaktivierte Flächen in Wassernähe ebenso wie Flächen in der Nähe zu attraktiven Erholungsräumen besonders berücksichtigt werden. Die Neubebauung auf den untergenutzten Grundstücken des Plangebietes sowie der Lage des Vorhabens an den Wallanlagen entspricht diesen Zielen. Mit der Bereitstellung eines Kontingents für den geförderten Wohnungsbau soll auch für Personen mit geringerem Haushaltseinkommen Wohnraum geschaffen werden.

Neben der Schaffung von neuen Wohnungen werden mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 84 auch bis zur 348 m² Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angeboten. Damit trägt das Vorhaben zur Nutzungsmischung in der Innenstadt bei.

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

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

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

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

Eine Einschränkung der ansonsten in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen. Da bereits in der Birkenstraße sowie in der näheren Umgebung Vergnügungsstätten bestehen und die neue Bebauung Wohnnutzung vorsieht, sollen Vergnügungsstätten, die zu Lärmimmissionen in den Abend- und Nachtstunden führen können, ausgeschlossen werden. Die Unzulässigkeit von Tankstellen ergibt sich aufgrund der Lage des Plangebietes an den denkmalgeschützten Wallanlagen und der angrenzenden geschlossenen sowie

mehrgeschossigen Bebauung, in die sich eine Tankstelle städtebaulich nicht einfügen würde.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

3. Bauweise

Für die Bebauung des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der geschlossenen Bauweise, jedoch mit der Maßgabe, dass zur Einhaltung von Lichtrechten sowie für untergeordnete Wandabschnitte, die sich aus der Vorhabenkonzeption ergeben, von der Grenzbebauung abgerückt werden kann. Dies ist zum einen an der nordwestlichen Gebäudewand des Vorhabens notwendig, denn hier löst das angrenzende Nachbargebäude (Birkenstraße 38, Flurstück 176/3) aufgrund bestehender Fenster in der Seitenwand ein einzuhaltendes Lichtrecht aus. Daher muss die Neubebauung hier 7,5 m Abstand von der Grenze einhalten. Gleiches gilt für die südöstliche Grundstücksgrenze auf einem rd. 6,5 m langen Abschnitt, denn hier besteht zwischen den Gebäuden Birkenstraße 45 und Contrescarpe 91 ein Innenhof mit Fenstern über alle Geschossebenen, so dass die Neubebauung zur Beibehaltung der Belichtung Abstand halten muss. Die Abstandstiefe beträgt 3,8 m.

Das oberste Geschoss wird aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung des Gebäudevolumens zu allen vier Gebäudeseiten zurückgestaffelt. Darüber hinaus ist, wie auch bei den darunterliegenden Geschossen, zur Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung der angrenzenden Nachbargebäude ein Abstand von 7,5 m zur nordwestlichen bzw. von 4,0 m zur südöstlichen Bebauung einzuhalten. Mit den oben genannten Abständen bleibt die Neubebauung innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes. Die Abweichungen von den Abständen nach der Landesbauordnung sind zur Umsetzung der Vorhabenkonzeption aus städtebaulichen Gründen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erfolgt in dem Mischgebiet aus städtebaulichen Gründen eine Reduzierung der gemäß Bremischer Landesbauordnung erforderlichen Mindestabstandsfläche zur gegenüberliegenden Bebauung der Birkenstraße auf 5,0 m (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). Die Reduzierung ist städtebaulich notwendig, um eine geschlossene, ruhige Gebäudekante auch gegenüber dem Gebäude Hillmannstraße 15 realisieren zu können. Der reduzierte Abstand erstreckt sich nur über einen kurzen Abschnitt von ca. 13,5 m, der Tiefe des Gebäudes Hillmannplatz 15. Eine Beeinträchtigung der Bebauung (Hillmannplatz 15; Flurstück 730/22) erfolgt hierdurch nicht, da dieses Gebäude, das in den Straßenraum hineinragt, von drei Seiten belichtet ist. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebäudes ist über den Hillmannplatz gewährleistet.

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

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 87 BremLBO)

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

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt über die Birkenstraße durch eine Zu-/Abfahrt zur Tiefgarage. Mit Fertigstellung des 2. Bauabschnitts wird es nur eine Zufahrt (im 1. Abschnitt) und nur eine Abfahrt (im 2. Abschnitt) geben. Die Regelung mit einer Zu- und einer Abfahrt ist notwendig, um einen Rückstau in der Birkenstraße so kurz wie möglich zu halten. So können bei der Belegung einer Zufahrt die Anwohner und Gewerbetreibenden über die zweite Zufahrt das Gebäude verlassen. Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Birkenstraße als auch über die Contrescarpe.

7. Schallschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem Eisenbahnverkehr ein. Nachts ist mit Lärmwerten zwischen 45 und 55 dB(A) zu rechnen, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten werden. Diese Überschreitung wird jedoch aufgrund der bestehenden Gemengelage und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren, insbesondere während der Nachtzeit, sichergestellt ist. Zur Gewährleistung dieser Forderung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Außenpegeln $> 50 \text{ dB(A)} \leq 60 \text{ dB(A)}$ durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts $< 50 \text{ dB(A)}$ ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Tagsüber gilt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Die Festsetzungen zum Schallschutz stellen sicher, dass ein Wohnen und Schlafen ohne Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen ermöglicht wird.

8. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da das geplante Vorhaben der Innenentwicklung dient und es über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeits-

prüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 84 der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wird. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da bereits im Plangebiet Baurecht besteht und das Gebiet, abgesehen von einer rd. 27 m² großen Rasenfläche vor dem Haus Contrescarpe Nr. 92, nahezu vollständig versiegelt ist.

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

(a) Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Ein bereits existierendes Rasenstück bleibt weiterhin bestehen.

(b) Klimaschutz/Energieeinsparung

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

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Gebäude im Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 70 zu errichten. Weitergehende Regelungen werden hierzu im Durchführungsvertrag getroffen.

(c) Kampfmittel, Altlasten

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

Für das Plangebiet wurden historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt. Ursprünglich waren u.a. ein Malereibetrieb, 2 Wäschereien und eine Druckerei ansässig. Durch den Krieg gab es größere Schäden an den Gebäuden. Der Un-

tergrund besteht vorwiegend aus Sanden. Ab ca. 5 m unter Geländeoberkante finden sich wechselnde Einlagerungen von Weichschichten. Die Analytik von Boden- und Bodenluftproben wiesen keine besonderen Auffälligkeiten auf und unterschritten die heranzuziehenden Prüfwerte deutlich. Nutzungsbedingte Verunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Für eine Beeinträchtigung des Grundwassers haben sich keine Hinweise ergeben.

(d) Entwässerung

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

(e) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum zu tragen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen. Sollte sich der Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, sind die Kosten für die Kampfmittelräumung von der Freien Hansestadt Bremen zu tragen.

Die erforderlichen Mittel dafür werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

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

Anlage zur Begründung:

Städtebauliches Konzept, Bearbeitungsstand: 03.05.2012

Für Entwurf und Aufstellung
BPW baumgart+partner

Bremen,

.....
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin


Im Auftrag

Bremen,

.....
Geschäftsführer

205 Contrescarpe - Bremen



INRICH. GEG. ANZEIGEN	
<p>OFFHP = +0,00m = ca. +4,83m ü. NN Ingenieur- u. Architekturbüro Am Sandberg 21 27308 Eschhorn/Bre. (abdeck.) Tel: 04291 - 94883-0 Fax: 04291 - 94883-10 Ingenieurbüro für Haus- und Umwelttechnik - A. Becker Falsenscontrescarpe-Str. 77 20703 Bremen Tel: 0421 - 3632030 Fax: 0421 - 3632032 Web: www.a-becker.de</p>	<p>VERMESSUNGS- UND VERMESSUNGSANLEGER Vermessungsamt Thierack & Borne Thierack & Borne Am Sandberg 21 27308 Eschhorn/Bre. Tel: 04291 - 94883-0 Fax: 04291 - 94883-10 E-Mail: info@thierack-borne.de</p>
UNTERSCHIFTEN	FAHRER
ARCHITEKTEN	ARCHITEKTEN
VORABZUG	
GERÄT	PLAUSCHNAT
VC	A3
MASSSTAB	INDEX
1:300	—
	THEMA / INHALT
	Lageplan
	205 03 LP 00 02
	PROJEKT
	205 Contrescarpe, Bremen
<p>BAUHER / AUFTRAGGEBER Grundstücksgesellschaft Contrescarpe GmbH & Co.KG Wallecontrescarpe 50, 28301 Bremen</p>	
<p>ARCHITEKTEN LAAS WITTORE Seebachcontrescarpe 2, 20031 Bremen Tel: 0421 3008252 Fax: 0421 3008253 E-Mail: info@laaswitto.de</p>	