

Bremen, 18. Dezember 2013

Telefon: 361-10369 (Frau Ahlers)  
361-89428 (Herr Eickhoff)  
361-4136

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

Zu Vorlage Nr. 18/310 (S)  
Tagesordnungspunkt

## Deputationsvorlage

**Bebauungsplan 2429  
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt  
zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich  
Sophie-Germain-Straße  
(Bearbeitungsstand: 30.10.2013)**

- **Ergänzung zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie**

### **I. Sachdarstellung**

#### A) Problem

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in der Sitzung am 28. November in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Bebauungsplanentwurf 2429 beschlossen.

Der Bericht der Deputation ist unter dem Gliederungspunkt 7.1 ergänzt und der 8. Spiegelstrich der aufgelisteten Planänderungen wie folgt neu gefasst worden (Ergänzung ist kursiv + fett gedruckt):

- Neu ist die Darstellung einer Nebenanlage vor dem Geschossbau (Gewoba) am Niedersachsendamm *und die daraus resultierende geringfügige Verschiebung des Zufahrtbereiches.*

Der insoweit neu gefasste Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist als Anlage beigefügt.

### **II. Beschlussvorschlag**

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2429 (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) mit der vorgenannten Ergänzung.“

#### Anlage

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf 2429

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

## **Bebauungsplan 2429 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich Sophie-Germain-Straße (Bearbeitungsstand: 30.10.2013)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2429 (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) und die entsprechende Begründung vor.

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

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 9. Februar 2012 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Ergänzend dazu hat die Deputation am 13. Juni 2013 beschlossen, dass der Bebauungsplan 2429 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2429 ist am 31. Mai 2012 vom Ortsamt Neustadt/ Woltmershausen 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.

Das Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2431 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 4. Juni 2013 durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

#### **4. Beteiligung der Öffentlichkeit gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden nach § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 13. Juni 2013 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2429 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Ortsamtes Neustadt/ Woltmershausen sind für den Bebauungsplanentwurf 2429 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13 a

Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 26. Juni bis 9. August 2013 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung in dem Ortsamt Neustadt/ Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

## 5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden

### 5.1 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat am 25. Oktober 2013 folgenden Beschluss des Beirates Neustadt mitgeteilt:

„  
**B e s c h l u s s**  
**des Beirates Neustadt vom 24. Oktober 2013**  
**„Bebauungsplan 2429 („Cambrai-Dreieck“)**

Der Beirat Neustadt begrüßt grundsätzlich eine Bebauung des Cambrai-Geländes. Diese Bebauung kann zur Aufwertung des Ortsteils beitragen. Die Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern, einem alternativen Wohnprojekt und einem Quartierszentrum findet unsere Zustimmung.

Der Beirat Neustadt kritisiert das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine rechtzeitige und umfassende Beteiligung des Beirates und der Bevölkerung hat zum Bedauern des Beirates nicht ausreichend stattgefunden, wie z.B. bei der verspäteten Vorlage des Baumgutachtens.

Dies hat u.a. zur Folge, dass die im städtebaulichen Rahmenplan ursprünglich vorgesehene Verbindung des neuen Wohngebiets mit der vorhandenen Bebauung durch eine großzügige Grünfläche nicht mehr zu realisieren sein wird.

Im Rahmen der noch zu erfolgenden Freiraumplanung muss eine Verbindung der beiden Wohngebiete im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten realisiert werden. Der Beirat fordert daher eine umfassende Beirats- und Bürgerbeteiligung bei der Freiraumplanung ein.

Abstimmungsergebnis: Einstimmige Zustimmung

„

### Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ist durch eine frühzeitige und umfassende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (gem. § 3 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB) gekennzeichnet. Darüber hinaus sind auch informelle Beteiligungsverfahren geeignete Instrumente für die konkreten Fragestellungen in der Stadtentwicklung.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Sanierungsgebietes haben sich bereits im Juni 2009 zahlreiche Bürgerinnen und Bürger aus dem Sanierungsgebiet Huckelriede/ Sielhof im Rahmen eines Bürgergutachtens mit ihrem Stadtteil auseinander gesetzt und u.a. zu den Themenbereichen „Städtebau, Verkehr, Wirtschaft und Grün“ ihre Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteiles erarbeitet. Drei Städtebauliche Konzepte standen ebenfalls zur Diskussion und Bewertung. Die Ergebnisse sind zusammengefasst und dokumentiert in dem Bürgergutachten „Huckelriede–Unsere Zukunft“.

Die BürgergutachterInnen konnten auf Grundlage dieser unterschiedlichen Planungsüberlegungen Empfehlungen zur weiteren städtebaulichen Planung bzw. sonstigen Entwicklung des Sanierungsgebietes formulieren, die anschließend in den Städtebaulichen Rahmenplan des Büros Loosen–Rüschhoff–Winkler (LRW) eingeflossen sind und die Grundlage für die Bebauungsplanung bilden.

Eine erste Vorstellung des städtebaulichen Rahmenplanes erfolgte im Sanierungsgremium und im Beirat im Juni 2010. Nach der vollständigen Erarbeitung aller Pläne wurden diese zusammen mit dem Integrierten Handlungskonzept im Juli 2011 im Sanierungsgremium, im August 2011 im Sanierungsforum und im September 2011 im Ausschuss „Sanierungsgebiete“ des Beirates Neustadt vorgestellt sowie abschließend im Oktober 2011 im Sanierungsgremium zur Grundlage des weiteren Handelns empfohlen (Festlegung der Sanierungsziele).

Der Bebauungsplanentwurf 2429 berücksichtigt diese Sanierungsziele. Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens sind die Öffentlichkeit sowie der Sanierungsausschuss und der Beirat Neustadt mehrmals in öffentlichen Sitzungen beteiligt worden – zuletzt im August 2013 (Sanierungsausschuss) bzw. Oktober 2013 (Beirat Neustadt). Der kontinuierliche Dialog mit den verschiedenen verwaltungsinternen und verwaltungsexternen Akteuren stellt hierbei einen wesentlichen Baustein zur erfolgreichen Realisierung der Planungsziele dar.

Aufgrund der Anregungen des Beirates Neustadt, die beim Beschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes noch nicht bekannt waren, konnten weitere Bäume erhalten werden.

Bei der noch zu erfolgenden Freiraumplanung wird die Öffentlichkeit und der Beirat Neustadt beteiligt.

Im Übrigen hat der Beirat Neustadt inhaltlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht und begrüßt eine Bebauung des Cambrai-Dreiecks.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Planentwurf und die Begründung unverändert zu lassen.

- 5.2 Weitere Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

## 6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

## 7. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

### 7.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen ist der dem Bebauungsplan 2429 zugrunde liegende städtebauliche Entwurf des Büros Loosen – Rüschoff – Winkler (LRW, Hamburg) infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung in Teilbereichen überarbeitet und der Planentwurf wie folgt angepasst worden:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Teil des Plangebietes reduzieren sich zugunsten der zentralen Stellplatzanlage, d.h. von den ursprünglich geplanten 41 Wohneinheiten werden nun 39 WE realisiert.
- Die geplante zweite Feuerwehrezufahrt im Kreuzungsbereich Niedersachsendamms/ Buntentorsdeich entfällt.
- Die Zufahrten zu den Parktaschen vom Buntentorsdeich für die Gebäude der Deutschen Reihenhaus AG (DRH) entfallen, da die gemeinsame Stellplatzanlage der DRH vom Niedersachsendamms angefahren wird.
- In der Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: „Blockheizkraftwerk“ entfällt die explizite Darstellung Blockheizkraftwerk, geändert in Heizwerk. Neu wird hier ein Hydrant verortet (s.u. zeichnerische Darstellung im Planentwurf).
- Zwei Flächen für Abfall wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2 zum Lärmschutz wurde ergänzt.
- Die Nebenanlagen wurden von einer Nebenanlage (Na) je Baugrundstück verändert in eine Nebenanlage pro Wohneinheit (vergl. textl. Festsetzung Nr. 4).
- Neu ist die Darstellung einer Nebenanlage vor dem Geschossbau (Gewoba) am Niedersachsendamms und die daraus resultierende geringfügige Verschiebung des Zufahrtsbereiches.
- Für die Na/St des Gebäudes der Baugemeinschaft und die Nebenanlage der Gewoba am Niedersachsendamms gilt die Differenzierung (1 Na je WE) nicht, daher werden diese Nebenanlagen im Plan mit Na \* gekennzeichnet.
- Die Stellplätze, erschlossen vom Buntentorsdeich, entfallen. Die zentrale Stellplatzanlage für alle Reihenhäuser befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes.
- Den Geh- und Fahrrechten, die der Allgemeinheit dienen, werden Leitungsrechte hinzugefügt (s.u. zeichnerische Festsetzungen).
- Durch die Optimierung des städtebaulichen Entwurfes bleiben drei Kastanien (Baum Nr. 4, 5 und 6 - s.a. Baumgutachten) erhalten und im Plan als zu erhaltende Bäume festgesetzt (s. Anlage der Begründung „Erfassung und Bewertung der Einzelbäume“).
- Die Standorte der zu pflanzenden Bäume wurden wg. des veränderten städtebaulichen Entwurfes geändert.
- Als neue textliche Festsetzung Nr. 7 wird die Umgrenzung der Grundstücke mit Hecken dargestellt
- Um individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen, sollen (von der Grundflächenzahl unberücksichtigt) Terrassen, Terrassentrennwände, Wintergärten, Balkone und Überdachungen bis 3m Tiefe planungsrechtlich zulässig sein (neue textliche Festsetzung Nr.8).
- Die neue textliche Festsetzung Nr. 9 legt fest, dass Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.
- Der Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude wurde wegen der starken Verwallung des Gebietes geändert; die max. Gebäudehöhe für die geplanten Reihenhäuser beträgt nun 20m über NN statt 10,50 m über Straßenoberkante; dieses Maß entspricht der bisherigen Gebäudehöhe über Geländeneiveau.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) enthält die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. Ergänzungen zuzustimmen.

## 7.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) zuzustimmen.

## 8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Da aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen nicht betroffen ist.

Die vorgenannten Änderungen/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 Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und den Investoren einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

## B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde diese Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2429 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich, östlich Max-Eyth-Straße und südlich Sophie-Germain-Straße (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

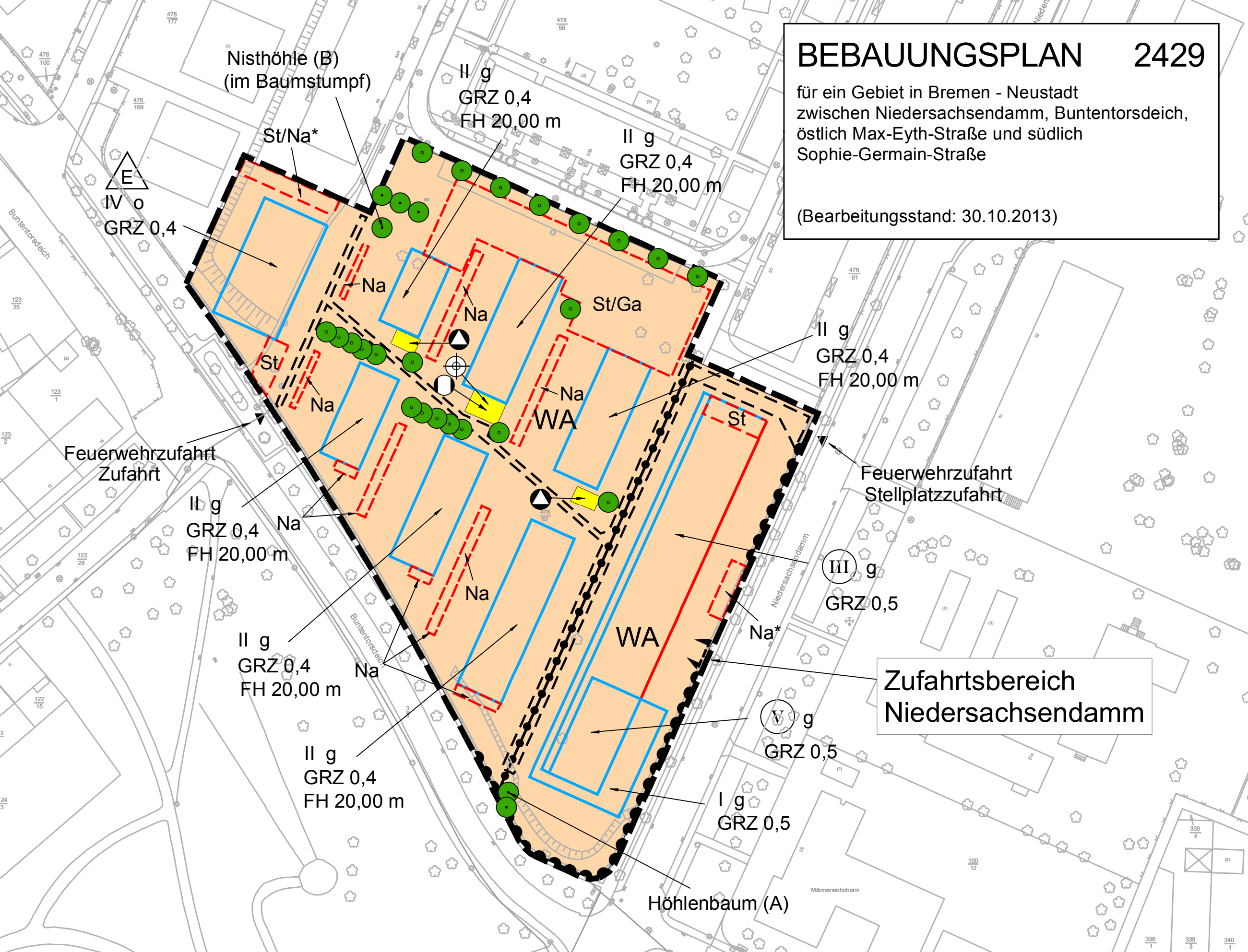
-----  
Vorsitzender

-----  
Sprecher

# BEBAUUNGSPLAN 2429

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt  
zwischen Niedersachsendamm, Buntentorsdeich,  
östlich Max-Eyth-Straße und südlich  
Sophie-Germain-Straße

(Bearbeitungsstand: 30.10.2013)



Nisthöhle (B)  
(im Baumstumpf)

II g  
GRZ 0,4  
FH 20,00 m

II g  
GRZ 0,4  
FH 20,00 m

IV o  
GRZ 0,4

St/Na\*

Na

Na

St/Ga

St

Na

Na  
WA

II g  
GRZ 0,4  
FH 20,00 m

Feuerwehruzufahrt  
Zufahrt

Feuerwehruzufahrt  
Stellplatzzufahrt

II g  
GRZ 0,4  
FH 20,00 m

Na

Na

WA

III g  
GRZ 0,5

II g  
GRZ 0,4  
FH 20,00 m

Na

Na\*

Zufahrtsbereich  
Niedersachsendamm

II g  
GRZ 0,4  
FH 20,00 m

V g  
GRZ 0,5

I g  
GRZ 0,5

Höhlenbaum (A)