

Bremen, den 7. April 2015

Telefon: 361-6475 (Frau Wedler)  
361-4821 (Frau Holstein)

361-4136  
Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/532 (S)  
Tagesordnungspunkt

## **Deputationsvorlage**

**zum Bebauungsplan 2462  
für ein Gebiet in Bremen Walle  
zwischen**  
**- Holtenauer Straße (rückwärtig),  
- Holsteiner Straße,  
- Theodorstraße und  
- Vollmerstraße (rückwärtig)**  
**(Bearbeitungsstand: 13.03.2015)**

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

### **I. Sachdarstellung**

#### **A) Problem**

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Union Brauerei an der Theodorstraße und Holsteiner Straße. Kennzeichnend für das Quartier ist die Bebauung nach dem Typus des Bremer Hauses als meist zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung. Aber auch Geschosswohnungsbauten aus der Nachkriegszeit finden sich in der direkten Umgebung. Das Hauptgebäude der Union Brauerei bildet mit der gegenüberliegenden Schule am Pulverberg und der Musikschule historische, stadtbildprägende Solitärgebäude aus.

Das ehemalige Brauereigelände wird derzeit nur noch in Teilen gewerblich genutzt, die umliegenden Nebengebäude stehen leer und weisen erhebliche Baumängel auf. Eine Unterschutzstellung des Hauptgebäudes als Einzeldenkmal einschließlich Teilbereiche des Hofes als Ensemble ist kürzlich durch das Landesamt für Denkmalpflege erfolgt. Der Denkmalbereich wird derzeit um die Remise erweitert. Die zukünftige Planung sieht vor, das Hauptgebäude und die Remise zu sanieren sowie die Nebengebäude an der Holsteiner Straße abzureißen und durch eine neue Bebauungsstruktur mit Reihenhäusern bzw. als Geschosswohnungsbau zu ersetzen.

Das vorhandene Planrecht lässt diese Entwicklung nicht zu.

B) Lösung

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Investorengemeinschaft hat mit der Stadt eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen in der sie sich dazu verpflichtet, die Planung auf eigene Kosten zu realisieren und die daraus resultierenden Planungskosten zu übernehmen.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können.

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, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Die zukünftigen Nutzungen und Angebote in der ehemaligen Union Brauerei sowie die neuen Wohnangebote richten sich gleichermaßen an Männer und Frauen. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2462 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. Die im Übrigen betroffene Öffentlichkeit wird durch die Planergänzungen nicht benachteiligt. Die Grundstückseigentümer wurden gehört und stimmen den Ergänzungen zu. Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt. Insofern wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf 2462 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Planentwurf ist dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr des Beirates Walle am 24. September 2014 sowie am 26.01.2015 in öffentlicher Sitzung vorgestellt worden. Der Beirat hat der Planung zugestimmt.

Dem Ortsamt West 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**

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 Bebauungsplans 2462 für ein Gebiet in Bremen Walle zwischen Holtenauer Straße (rückwärtig), Holsteiner Straße, Theodorstraße und Vollmerstraße (rückwärtig) (Bearbeitungsstand: 13.03.2015) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplans 2462 für ein Gebiet in Bremen Walle zwischen Holtenauer Straße (rückwärtig), Holsteiner Straße, Theodorstraße und Vollmerstraße (rückwärtig) (Bearbeitungsstand: 13.03.2015).

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (Stellungnahme)
- Begründung zum Bebauungsplan 2462 (Bearbeitungsstand:13.03.2015)
- Entwurf des Bebauungsplans 2462 (Bearbeitungsstand: 13.03.2015)

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

## **zum Bebauungsplan 2462**

**für ein Gebiet in Bremen Walle zwischen Holtenauer Straße (rückwärtig), Holsteiner Straße, Theodorstraße und Vollmerstraße (rückwärtig)**

**(Bearbeitungsstand: 13.03.2015)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2462 (Bearbeitungsstand: 13.03.2015) und die entsprechende Begründung vor.

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

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 4. Dezember 2014 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum Bebauungsplan 2462 ist am 29. Juli 2014 vom Ortsamt West 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 Bebauungsplanes ist am 8. Mai 2014 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2462 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 4. Dezember 2014 beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf 2462 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 5. Januar bis 5. Februar 2015 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 West 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 ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebenen Stellungnahme 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

Aufgrund von Stellungnahmen wurde die Planzeichnung mit ihren textlichen Festsetzungen ergänzt:

- Anpassung der zeichnerischen Kennzeichnung der Altlasten.
- Zeichnerische Festsetzung von 3 Ersatzbaumpflanzungen.
- Aufnahme einer Fläche für ein Fahrrecht für die Müllabfuhr auf dem Brauereigelände (MI 1).
- Die "textliche Festsetzung Nr. 10.1" (Ersatzpflanzungen) wurde dahingehend umformuliert, dass die Standorte der Bäume um bis zu 2 m von den festgesetzten Standorten abweichen dürfen.
- In der "textlichen Festsetzung Nr. 10.2" (Baumpflanzungen) entfällt. Stattdessen erfolgt die Regelung der Baumpflanzungen nach StellplOG als örtliche Bauvorschrift (vgl. TF 13.1)
- Die "textliche Festsetzung Nr. 11" (Umgang mit Altlasten) wurde dahingehend umformuliert, dass bis zum Beginn der Bauarbeiten eine Sanierung abzuschließen und nachzuweisen ist.
- Die "textlichen Festsetzung Nr. 12" zur Konstruktion der Dächer für die Aufnahme von Solaranlagen wurde um folgenden denkmalpflegerischen Inhalt ergänzt: Es sei denn, dass bei Kulturdenkmälern und in deren Umgebung die Montage von Solaranlagen im Genehmigungsverfahren nach §10 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) als nicht zulässig beurteilt wird.

- Als neue örtliche Bauvorschrift zur Baumpflanzung nach StellplOG (TF Nr. 13.1) wird geregelt, dass die erforderlichen Bäume abweichend von § 10 Abs. 4 StellplOG auch außerhalb der Stellplatzfläche an anderer Stelle gepflanzt werden können. Die nachfolgenden Nummerierungen verschieben sich entsprechend.
- Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung (TF Nr. 13.2 und 13.3) wurden um folgenden denkmalpflegerischen Inhalt ergänzt: Es sei denn, dass bei Kulturdenkmalen und in deren Umgebung die Montage von Dachbegrünung im Genehmigungsverfahren nach §10 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) als nicht zulässig beurteilt wird.
- Die örtlichen Bauvorschrift zu Höhe von Nebenanlagen (TF 13.4) wurde angepasst: Nebenanlagen sind nur noch bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig (vorher 3,0 m)

Zudem wurden weitere Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 13.03.2015) enthält die vorgenannten Ergänzungen

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen (Bearbeitungsstand: 13.03.2015) zuzustimmen.

## 6.2 Ergänzungen in der Begründung

Aufgrund der Stellungnahmen wurde die Begründung geändert:

- Die oben genannten Änderungen an der Planzeichnung sind in der Begründung aktualisiert worden.
- Unter Punkt D) "Umweltbelange" wurde der neue Unterpunkt (f) "Archäologische Bodenfunde" mit entsprechenden Hinweisen aufgenommen. Die Nummerierung der folgenden Abschnitte verschiebt sich entsprechend.
- Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 13.03.2015) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

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

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2462 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 betroffenen 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 Trägern einvernehmlich abgestimmt.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Fachausschuss Bau, Umwelt und Verkehr des Beirates Walle äußert keine Bedenken.

Dem Ortsamt West 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 Bebauungsplan 2462 für ein Gebiet in Bremen Walle zwischen Holtenauer Straße (rückwärtig), Holsteiner Straße, Theodorstraße und Vollmerstraße (rückwärtig) (Bearbeitungsstand: 13.03.2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Sprecher

# Begründung

zum Bebauungsplan 2462  
für ein Gebiet in Bremen-Walle  
zwischen

- Holtenauer Straße (rückwärtig),
- Holsteiner Straße,
- Theodorstraße und
- Vollmerstraße (rückwärtig)

(Bearbeitungsstand: 13.03.2015)

## A) Plangebiet

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Osterfeuerberg. Das Plangebiet umfasst das Areal der ehemaligen Union-Brauerei (Flurstück 471 der Flur VR 10). Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung an der Holtenauer Straße 23a – 37,
- im Osten durch die Holsteiner Straße,
- im Süden durch die Theodorstraße und
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Vollmerstraße 30 – 45 sowie das Wohngebäude Theodorstraße 11.

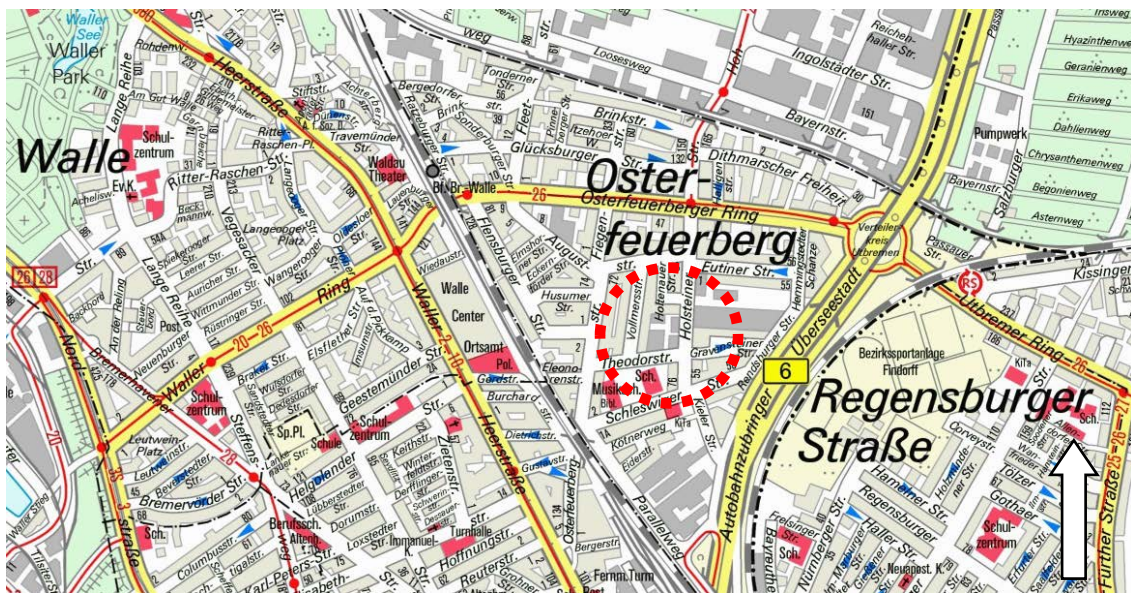


Abb. 1: Großräumige Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis)



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

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

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Union-Brauerei. Die Erschließung erfolgt über die Theodorstraße sowie die Holsteiner Straße. Die Union-Brauerei wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Betrieb genommen. Hierfür wurden das Sudhaus mit Braumeisterwohnung, das Kessel- und Maschinenhaus, die Kellerei mit vorgelagertem Kontor und einzelne Nebengebäude errichtet, die einen Gewerbehof mit Kopfsteinpflaster formen. Die Unterschutzstellung für das Hauptgebäude sowie Teile des Hofes durch das Landesamt für Denkmalpflege ist erfolgt und wird derzeit um den Bereich der Remise erweitert. Derzeit wird das ehemalige Gelände der Union-Brauerei nur noch in Teilen gewerblich genutzt. Die Nebengebäude sowie kleinere bauliche Anlagen stehen leer und werden vor dem Hintergrund der neuen städtebaulichen Konzeption abgerissen. Der historische Hauptkomplex und die Remise bleiben erhalten und weisen Sanierungsbedarf auf. An der östlichen Grundstücksgrenze zur Holsteiner Straße stehen einzelne Laub- und Nadelbäume, die übrigen Flächen sind versiegelt.

Die umgebende Bebauung besteht aus einer meist zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung mit Bremer Häusern, die um die 1920er Jahre mehrheitlich als Kleinhäuser ohne Gebäudesockel entstanden sind. Viele der Gebäude sind mittlerweile durch Fassadensanierungen in den 1970er Jahren überprägt worden. Kennzeichnend für das Quartier sind die schmalen, meist unbegrünteren Straßenquerschnitte und die Vorgärten mit geringer Tiefe. Im nordöstlichen Bereich der Schleswiger Straße stehen dreigeschossige Geschosswohnungsbauten aus der Nachkriegszeit.

Mit der Schule am Pulverberg und der Musikschule befinden sich gegenüber dem Plangebiet in direkter Nachbarschaft öffentliche Bildungseinrichtungen in historischen Solitärgebäuden aus dem 20. Jahrhundert und ein Quartiersplatz. An der Holsteiner Straße ist durch einen Lebensmittelmarkt die Nahversorgung sichergestellt.

Eine ÖPNV-Haltestelle der BSAG Straßenbahn Linie 10 befindet sich in rund 400 m Entfernung an der Waller Heerstraße. Nördlich des Plangebietes am Osterfeuerberger Ring gibt es eine ÖPNV-Haltestelle der BSAG-Buslinien 20 und 26, die ebenfalls in rund 400 m Entfernung liegt.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2015 stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan 599 setzt Gewerbegebiet fest.



Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan 2462

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Entwicklung des ehemaligen Union-Brauerei-Geländes zu einem gemischtgenutzten Quartier. Hierfür sind die Sanierung des historischen Brauerei-Ensembles mit Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnungen, der Umbau der Remise für 10 Wohneinheiten, eine Neubebauung mit 11 Reihenhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus mit ca. 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Mit der Entwicklung des heute eher untergenutzten und gewerblich geprägten Geländes soll ein gemischtes Quartier entstehen, das sowohl stadtverträgliches Gewerbe als auch Wohnen verknüpft und die umliegenden Nutzungen im Ortsteil ergänzt. Der im Jugendstil errichtete Gebäudekomplex stellt einen zentralen und prägenden Ort für den Ortsteil Osterfeuerberg dar. Durch die Sanierung des historischen Ensembles wird ein identitätsstiftendes Gebäude am Standort erhalten und mit neuen Nutzungen belebt. Der historische Gebäudekomplex wird zukünftig eine Mischnutzung aufnehmen, so dass das ortbildprägende Gebäude stärker für Publikumsverkehr geöffnet wird. Zusätzlich werden kleinere Wohnungen im Obergeschoss des ehemaligen Sudhauses errichtet. Das städtebauliche Konzept sieht weiterhin vor, die Remise an der nördlichen Grundstücksgrenze für die Unterbringung von 10 Wohneinheiten zu sanieren. Im Osten des Grundstücks sollen 11 Reihenhäuser gebaut werden. Die Reihenhäuser sollen in Anlehnung an die Typologie des Bremer Hauses realisiert werden. Im Südosten wird ein Baugrundstück für einen Geschosswohnungsbau, der vorzugsweise durch eine Baugemeinschaft errichtet werden soll, vorgehalten. Das zukünftige Gebäude soll das Quartier ergänzen, räumlich abrunden und gleichzeitig eine prägnante städtebauliche Situation formulieren. An dieser Stelle stand ursprünglich das Kontorgebäude der Brauerei, ein prägnanter Ziegelbau, der im 2. Weltkrieg zerstört wurde.

Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist die Ergänzung der bestehenden Gebäude als Ensemble sowie der Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden Hofbereiches mit einer konfliktfreien Unterbringung von Stellplätzen. Mit der Errichtung von Wohnhäusern wird das Ziel verfolgt, der vermehrten Nachfrage nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen nachzukommen. Gemäß der Wohnungsbaukonzeption Bremen 2010 sollen für den Wohnungsbau brachliegende Flächen besonders berücksichtigt werden. Die Planung folgt damit dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan 2462 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 2462

## **C) Planinhalt**

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2462 leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption der Entwicklung eines gemischten Quartiers mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen ab. Vor diesem Hintergrund wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, das sich in vier Teilbereiche gliedert (MI 1-4). 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. Das umliegende Quartier wird von Wohnnutzung sowie von wohnverträglichem Gewerbe geprägt und auch zukünftig werden am Standort neue Wohnangebote geschaffen. Daher sollen Vergnügungsstätten, die zu Lärmimmissionen in den Abend- und Nachtstunden führen können, ausgeschlossen werden. Die Unzulässigkeit von Tankstellen ergibt sich aufgrund des Denkmalschutzes, da der historische Brauereikomplex als Einzeldenkmal sowie Teile der Hofanlage mit Remise als Ensemble geschützt sind. Eine Tankstelle fügt sich städtebaulich nicht in die geschlossene Baustruktur des historischen Ensembles ein. Zudem befinden sich an der Waller Heerstraße und am Osterfeuerberger Ring bereits Tankstellen in der näheren Umgebung.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Abgeleitet aus der städtebaulichen Konzeption werden für die Mischgebiete unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine Nutzungsdichte erreicht, wie sie auch in der Nachbarschaft besteht. Die GRZ 0,6 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität.

Für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ-Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete nach § 17 BauNVO ist erforderlich, da die Grundstückszuschnitte durch den unter Denkmalschutz stehenden Innenhof der Union-Brauerei sowie durch die vorhandenen Raumkanten der Holsteiner Straße und der Theodorstraße eng begrenzt sind. Zur Holsteiner Straße soll eine Raumkante entstehen, die die typische Blockrandbebauung aus der Umgebung aufgreift. Auf dem Grundstück für die Baugemeinschaft soll eine städtebaulich markante Eckbebauung unter Berücksichtigung des historischen Ensembles gestalten werden. Hier ist durch die angrenzenden Verkehrsräume (Theodorstraße/ Holsteiner Straße) und die Zufahrt zum Gewerbehof eine GRZ von 0,7 erforderlich.

Die Volumenbegrenzung der Baukörper erfolgt über maximale Gebäude-/ Traufhöhen und die GRZ. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. Rechnerisch wird im MI 4 die zulässige Obergrenze der GFZ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO von 1,2 bei voller Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhen und des Baufeldes um bis zu 0,3 überschritten. Die Überschreitung der GFZ ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines prägnanten Eckgebäudes zulässig.

Ein Ausgleich für die höhere Verdichtung ist durch den gegenüberliegenden öffentlichen Freiraum des Quartiersplatzes Am Pulverberg mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten für Kinder und Erwachsene gegeben. Der Quartiersplatz wird auch zukünftig bestehen bleiben. Er ist im Bebauungsplan 599 als Sonderbaufläche für den Gemeinbedarf gesichert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz der höheren Bebauungsdichte nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht anzunehmen, denn das Plangebiet ist bereits heute fast vollständig versiegelt. Zudem erhalten die Remise und die Nebenanlagen Dachbegrünungen, die sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse auswirken.

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die höhere Bebauungsdichte nicht zu erwarten, denn das Plangebiet ist über die Haltestellen "Waller Heerstraße" und "Holsteiner Ring" fußläufig sehr gut an den ÖPNV angebunden. Ausreichend Stellplätze können innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 den unter Denkmalschutz stehenden, versiegelten Hof in seiner prägenden Eigenart zu erhalten. Diese Regelung ist städtebaulich vertretbar, da es sich bei den Stellplätzen nur um Nebenanlagen handelt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, zumal das Gelände derzeit nahezu vollständig versiegelt ist. Als Kompensationsmaßnahme erfolgen eine Dachbegrünung der Remise sowie eine Begrünung der Nebenanlagen.

Im Bebauungsplan werden Bezugspunkte für eine eindeutige Höhenbestimmung der baulichen Anlagen festgesetzt. So ist der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für das Mischgebiet MI 1 die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Theodorstraße". Der jeweilige Bezugspunkt für die Mischgebiete MI 2, MI 3 und MI 4 ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Holsteiner Straße".

Die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen im Plangebiet erfolgt über die Festsetzung von maximalen Gebäude- und Traufhöhen. Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung bzw. der umgebenden Bebauung, die bis zu drei Vollgeschosse hoch sind. Für das Mischgebiet MI 1 leiten sich die maximale Gebäudehöhe mit 24,0 m und die maximale Traufhöhe mit 19,5 m aus dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude ab. Für das Mischgebiet MI 2 werden die Bestandshöhen der Remise übernommen. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,6 m und die maximale Traufhöhe mit 7,2 m festgesetzt. In Anlehnung an die Gebäude in der Umgebung werden für die Reihenhäuser im Mischgebiet MI 3 maximale Gebäudehöhen von 10 m und maximale Traufhöhen von 8,5 m festgesetzt. Für das Mischgebiet MI 4 wird die maximale Gebäudehöhe auf 16,5 m sowie die maximale Traufhöhe auf 11,0 m festgesetzt. So wird eine Gebäudekubatur gesichert, die eine städtebaulich markante Eckbebauung ermöglicht, sich aber in der Höhenentwicklung gegenüber dem Brauereigebäude unterordnet.

Um auf den Dächern der Gebäude technische Aufbauten (z.B. Rauchentlüftung) sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und zur Wärmerückgewinnung aus der Raumbelastung zu ermöglichen, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.



lüftung errichten zu können, ist im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen um 1,5 m für die vorgenannten Aufbauten und Anlagen zulässig. Diese müssen jedoch einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten, da sie sich ansonsten negativ auf das Ortsbild auswirken könnten.

### **3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**

Die städtebauliche Konzeption erfordert die Festsetzung von unterschiedlichen Bauweisen, die den Anforderungen der jeweiligen Mischgebiete gerecht werden. Für das Mischgebiet MI 1 wird eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von bis zu 60 m errichtet werden dürfen. Die Abstandsflächen zur angrenzenden Bebauung Theodor Straße Nr. 11 sowie Vollmerstraße Nr. 30 – 38 werden unterschritten. Die Festsetzung dient der Sicherung der Kubatur des Bestandsgebäudes der ehemaligen Union-Brauerei, das unter Denkmalschutz steht.

Für das Mischgebiet MI 2 wird eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Hier gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude auf der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig sind. Die Abstandsflächen zur nördlich und westlich angrenzenden Bebauung sind durch die Bestandssituation unterschritten. Die Festsetzung nimmt Bezug zum Gebäudebestand der Remise, die aus Denkmalschutzgründen erhalten werden soll. Aufgrund der Nutzungsänderung von einem Gewerbe- zu einem Mischgebiet entstehen hier keine Konflikte.

Für das Mischgebiet MI 3 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung dient der Entwicklung einer baulichen Raumkante zur Fassung des Straßenraums der Holsteiner Straße.

Für das Mischgebiet MI 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sich aus der Erschließung des Plangebietes und aus den Grenzen des Grundstücks für den Geschosswohnungsbau ableitet.

Das denkmalgeschützte Gebäude "Union Brauerei" sowie die Remise werden mit Baulinien entsprechend ihrer Außenkanten festgesetzt. Ausnahmsweise kann von der Baulinie um bis zu 1,5 m abgewichen werden, damit z.B. Wetterschutzdächer angebracht und Eingangsbereiche gestaltet werden können. Für die Reihenhäuser und das Baugemeinschaftsgrundstück werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption Baugrenzen festgesetzt.

### **4. Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Zufahrten im Bereich der Theodorstraße sowie einer Zufahrt von der Holsteiner Straße aus. Zur Sicherung der Erschließung des Mischgebietes MI 2, der Stellplätze St 1 und St 2 sowie der Nebenanlagen im Mischgebiet MI 3 wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und zuständiger Leitungsträger und ein Fahrrecht für Entsorgungsträger festgesetzt. Letzteres dient dazu, dass z.B. die Müllfahrzeuge an Abfuhrtagen den Hof befahren kann. Im Mischgebiet MI 2 wird eine Fläche für ein Geh- und Leitungsrecht für die

Anlieger und die zuständigen Leitungsträger festgesetzt, damit die Nebenanlagen des Mischgebietes MI 3 rückwärtig erreicht werden können und das Plangebiet von Norden aus zu Fuß erschlossen werden kann. Im Mischgebiet MI 4 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger des Mischgebietes MI 3 festgesetzt, um die entsprechenden Stellplätze St 3 zu erreichen.

Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Carports unzulässig, da sich diese nicht in den denkmalgeschützten Ensemblebereich einfügen. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind die Kfz-Stellplätze nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche zulässig. Im Mischgebiet MI 4 sind die Kfz-Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzungen wurden im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Gestaltung innerhalb des Plangebietes getroffen.

Die Kfz-Stellplätze für das Mischgebiet MI 1 befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich auf dem Innenhof in der hierfür vorgesehenen Fläche St 1. Die Kfz-Stellplätze für das Mischgebiet MI 2 befinden sich ebenfalls auf dem Innenhof in der hierfür vorgesehenen Fläche St 2. Die Kfz-Stellplätze für das Mischgebiet MI 3 befinden sich innerhalb der vorgesehenen Flächen St 2 im Innenhof und St 3 südlich des Baufeldes MI 3. Die Kfz-Stellplätze für das Mischgebiet MI 4 befinden sich innerhalb der vorgesehenen Flächen St 3 sowie innerhalb des Baufeldes MI 4. Diese Regelungen erfolgen, um Stellplatzbereiche zu bündeln und Einzelzufahrten zu reduzieren. Innerhalb der Fläche St 3 ist die Anlage von Car-Sharing Stellplätzen vorgesehen.

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen, Baulinien und der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Regelung der Nebenanlagen erfolgt, um ein homogenes und geordnetes Quartiersbild in Bezug auf die Nebenanlagen zu erhalten, das sich in das denkmalgeschützte Ensemble einfügt. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Mischgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen. Diese können nach Maßgabe von § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. So ist z.B. möglich, dass Nebenanlagen, die der technischen Infrastruktur dienen und zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau definiert werden konnten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen errichtet werden können.

## **5. Anpflanzungen von Bäumen**

Als Ausgleich für eine Kastanie, die gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützt ist und aufgrund ihres Hineinragens in die Baugrenzen des Mischgebietes MI 3 nicht erhalten werden kann, sind drei Ersatzbäume (standortgerechte, heimische Laubbäume) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung südlich der Reihenhausbauung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, haben. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume dürfen jeweils um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

## **6. Gestaltungsfestsetzungen**

Zur Schaffung eines homogenen Quartiersbildes enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen. Diese beziehen sich auf die Gestaltung des ortsbildprägenden Freiraumes, auf die Dachgestaltung, auf die Höhengestaltung der Nebenanlagen, auf die Einfriedungen sowie die Aufbewahrung der Müllbehälter.

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass abweichend von § 10 Abs. 4 StellplOG die Baumpflanzungen nach StellplOG auch außerhalb der Stellplatzfläche an anderer Stelle gepflanzt werden können. Diese Festsetzung ermöglicht die Erhaltung des großflächigen Natursteinpflasters und nimmt somit Bezug zu dem denkmalrechtlichen Ensemblebereich der ehemaligen Brauerei mit Gewerbehof und Remise. Die Standorte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Für das Mischgebiet MI 2 wird eine Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad getroffen. Es sei denn, dass bei Kulturdenkmälern und in deren Umgebung die Montage von Dachbegrünung im Genehmigungsverfahren nach §10 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) als nicht zulässig beurteilt wird. Ausgenommen von der Festsetzung zur Dachbegrünung sind technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Somit wird der Grünanteil im Gebiet erhöht. Zudem erfolgt eine Verzögerung des Regenwasserabflusses mit positiven Auswirkungen auf die Verdunstung und das Kleinklima.

Nebenanlagen werden auf eine Bauhöhe von maximal 2,5 m begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, den denkmalgeschützten Innenhof nicht zu überprägen, gleichzeitig aber die Dachbegrünung der Nebenanlagen zu ermöglichen.

Im Mischgebiet MI 4 sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Satteldach auszubilden. Die Festsetzung leitet sich im Sinne einer homogen gestalteten Dachlandschaft aus der Umgebungsbebauung ab.

Um dem Straßenraum der Holsteiner Straße einen optischen Zusammenhalt zu geben, wird eine Regelung zu den Einfriedungen getroffen. Die Regelung besagt, dass Zäune nur bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig sind. Die Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

Zum Schutz des Ortsbildes ist des Weiteren festgelegt, dass die Aufbewahrung von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben ist.

## **7. Entwässerung, Schmutzwasserentsorgung**

Im Plangebiet erfolgte bislang die Einleitung des Regen- und Schmutzwassers in ein Mischwasserkanalsystem (DN 300-350). Es bestehen drei Kanalanschlüsse, die auch weiterhin genutzt werden können. Auch zukünftig erfolgt die Einleitung des Regen- und Schmutzwassers in den Mischwasserkanal. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund des gepflasterten, zu erhaltenden Hofbereichs sowie der städtebaulichen Dichte nicht möglich. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen soll jedoch eine Verzögerung des



Oberflächenwasserabflusses erreicht werden, so dass eine Verbesserung der Bestandssituation erfolgen wird.

## **8. Immissionsschutz**

Aufgrund des Eisenbahnverkehrs an den Randbereichen des Ortsteils Osterfeuerberg wirken tagsüber Schallimmissionen von bis zu 65 dB(A) auf das Plangebiet ein (Quelle: Lärmkarte Eisenbahn-Bundesamt 2008), so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitung wird aufgrund der städtebaulich integrierten Lage im Ortsteil Osterfeuerberg sowie aufgrund der angestrebten Innenentwicklung für vertretbar gehalten, sofern ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren sichergestellt ist. Zur Gewährleistung dieser Forderung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten werden darf. Nachts wirken Schallpegel von 50 bis zu 60 dB(A) auf das Mischgebiet ein. So ist für die Nachtzeit zu gewährleisten, dass in Schlaf- und Kinderzimmern bei Außenpegeln > 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Beurteilungspegel von 30 dB(A) innen bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts von > 45 bis ≤ 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel von 30 dB(A) innen bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Mit diesen Maßnahmen kann ein gesunder Schlaf ohne Lärmeinwirkungen erreicht werden.

Aufgrund der Schallimmissionen tagsüber von bis zu 65 dB(A) ist für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) durch bauliche Ausbildung sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die hausnahen Freibereiche durch bauliche Maßnahmen besonders zu schützen sind. Bauliche Maßnahmen können z. B. lärmabsorbierende Materialien, Wintergärten, Schutzwände oder verglaste Loggien sein.

## **9. Altlasten**

Für das Plangebiet wurden flächendeckend eine historische Recherche und eine technische Untersuchung zur Ermittlung möglicher Altlasten durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass im südöstlichen Teil des Plangebietes Bodenverunreinigungen zu finden sind. Insbesondere Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und z. T. auch Chrom wurden in erhöhten Gehalten gefunden. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind z.T. deutlich überschritten. Die erhöhten Schadstoffgehalte wurden in einer unterschiedlich mächtigen Auffüllung mit Bauschutt, Kohle und Schlacke entdeckt.

In den übrigen untersuchten Bodenproben lagen keine Überschreitungen der jeweils heranzuziehenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vor. Bewertungsmaßstab sind die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Bewertungsgrundlagen für "Schadstoffe in Altlasten – Informationsblatt für den Vollzug" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO). Um eine Gefährdung des Grundwassers beurteilen zu können, werden die Orien-

tierungswerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) herangezogen.

Der Bebauungsplan enthält eine Kennzeichnung zu den o.g. Bodenbelastungen sowie eine Festsetzung, die auf den Umgang mit den Bodenbelastungen verweist. Es ist durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch, Versiegelung usw.) dauerhaft sicherzustellen, dass die aufgefundenen Verunreinigungen keine Gefahr für die Schutzgüter darstellen. Im Falle einer Sanierung ist diese bis zum Beginn der Bauarbeiten abzuschließen und nachzuweisen.

## **10. Kampfmittel**

Die Auswertungen von Luftaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg sowie weiterer Unterlagen haben ergeben, dass im Plangebiet 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.

## **D) Umweltbelange**

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und diese über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) 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. Von einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

### **(a) Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Walle und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. An der Grundstücksgrenze zur Holsteiner Straße befinden sich Bäume und Nadelgehölze, die jüngeren Alters sind. Hier soll durch die Bebauung eine Raumkante zur Holsteiner Straße geschaffen werden, die gleichzeitig den unter Denkmalschutz stehenden Innenhof berücksichtigt. Daher können die Bäume und Nadelgehölze nicht erhalten werden.

(b) Schutzgut Boden und Wasser

In Teilen des Plangebietes sind Bodenverunreinigungen zu finden. Diese wurden unter Punkt C) 9. "Altlasten" entsprechend dargestellt. Vor diesem Hintergrund erfolgen eine Kennzeichnung sowie eine textliche Festsetzung, die den Umgang in Bezug auf die Altlastenfläche regelt.

Aufgrund der bislang gewerblichen Nutzung und der damit vollständigen Versiegelung bestehen im Plangebiet keine natürlichen Böden. Als jüngste geologische Schicht liegt Sand vor, die teils natürlich entstanden ist (Dünensande) sowie teils möglicherweise anthropogen aufgebracht wurde. Darunter stehen lokale holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone = Auenlehm) an, die in einer Mächtigkeit zwischen 0,5 m und 1 m auftreten. Es können auch andere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Baugrunderkennung weist hier einen Baugrund mit hoher Setzungsempfindlichkeit aus. Vor Bebauung werden Bodenaustausch, Verdichtungsmaßnahmen oder geeignete Gründung empfohlen. Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. -15 m NN (ab ca. 19 m unter Gelände) durch die feinsandigen-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2011) ergaben freie Grundwasserstände um 0,75 mNN (entsprechend 2,75 m bis 3,25 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 1,75 mNN (entsprechend 1,75 m bis 2,25 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt Richtung Nordosten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als "schwach betonangreifend" einzustufen (pH: 6,0-7,0; Gesamteisen: 1-10 mg/l, Chloride: 100-250 mg/l; Sulfate: 120-160 mg/l; Magnesium: 1-5 mg/l; Calcium: 100-150 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Oberflächengewässer. Das anfallende Regenwasser wird bislang in den Kanal eingeleitet. Eine besondere Funktionsausprägung für das Schutzgut Grundwasser besteht im Plangebiet nicht.

(c) Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Baumkartierung der gem. Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume vorgenommen. Auf dem Grundstück stehen insgesamt neun Laub- und Nadelbäume. Diese können nicht erhalten werden. Es fällt jedoch nur eine Kastanie unter die Baumschutzverordnung. Für diesen geschützten Baum, der gefällt werden muss, werden entsprechend den Regelungen der Bremer Baumschutzverordnung Ersatzbäume gepflanzt.

(d) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Bebauungsplanung 2462 sind Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen wurden unter Punkt C) 8. "Immissionsschutz" dargestellt. Es bestehen in einzelnen Bereichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" um bis zu 5 dB(A) tags bzw. bis zu 10 dB(A) nachts. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Einhaltung der Beurteilungspegel tagsüber und nachts im Gebäudeinneren sowie tagsüber in Freibereichen wird dies im Quartier gewährleistet werden.

(e) Kampfmittel

Wie unter Punkt C) 10. "Kampfmittel" beschrieben ist im Planbereich mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

(f) Archäologische Bodenfunde

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

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe durch eine Revitalisierung einer weitestgehend brachliegenden Gewerbefläche. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der Innenentwicklung und einer kompakten Stadt, das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Schaffung kurzer Wege abzielt.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 vorgeschrieben, dass die Dachflächen von Gebäuden im Plangebiet statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Es sei denn, dass bei Kulturdenkmalen und in deren Umgebung die Montage von Solaranlagen im Genehmigungsverfahren nach §10 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) als nicht zulässig beurteilt wird.

(g) Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange

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

**E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

**1. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Investorengemeinschaft hat mit der Stadt eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen in der sie sich dazu verpflichtet, die Planung auf eigene Kosten zu realisieren und die daraus resultierenden Planungskosten zu übernehmen.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können.

Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzie-

rung 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**

Die zukünftigen Nutzungen und Angebote in der ehemaligen Union Brauerei sowie die neuen Wohnangebote richten sich gleichermaßen an Männer und Frauen. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

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

Im Auftrag

gez. Viering

Bremen, . März 2014

.....  
Senatsrat