

SEESTADT BREMERHAVEN

Begründung zum **Bebauungsplan Nr. 436** **„Erhaltungsgebiet Scharnhorststraße“** mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Verfahrensstand: Satzungsentwurf, Oktober 2018

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Grundlagen (Bestand und Planung)	3
1. Grundlagen	3
1.1 Planaufstellung	3
1.2 Geltungsbereich.....	3
1.3 Planungsrechtliche Situation	4
1.4 Planungsanlass / Bestandsaufnahme	5
1.5 Grundlagen und Zielsetzung der Planung	8
1.6 Größe des Planbereiches / Flächenbilanz.....	9
2. Planinhalte	10
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	10
2.2 Städtebauliches Konzept	10
2.3 Förderprogramm KStädtebaulicher Denkmalschutz`	13
2.4 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung).....	13
2.5 Art der baulichen Nutzung.....	14
2.6 Maß der baulichen Nutzung	14
2.7 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise.....	16
2.8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	17
2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
(Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung).....	17
2.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise / Verfahrensschlussvermerk	22
3. Städtebauliche Belange	23
3.1 Infrastruktur.....	23
3.1.1 Erschließung / Verkehr.....	23
3.1.2 Ver- und Entsorgung	26
3.2 Naturschutz und Landschaftspflege	27
3.2.1 Gesetzliche Grundlagen.....	27
3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	28
3.3 Artenschutz.....	29
3.4 Belange der Wasserwirtschaft.....	29
3.5 Denkmalpflege	29
3.5 Immissionsschutz.....	30
Teil C: Zusammenfassende Abwägung	33
1. Darstellung des Verfahrens	33
2. Abwägungsrelevante Informationen	33
3. Bewertung der Belange und Abwägung	33
4. Sonstige Hinweise (Kosten)	34

Teil B der Begründung - Umweltbericht, Planungsbüro Rufus, Oldenburg

ANLAGEN	1. Übersichtsplan Baualter-Eigentümer
	2. Neugestaltung der Straßenfreiräume, Landschaftsarchitekturbüro Anke Deeken, Bremen, 2014
	2a Übersichtsplan, Landschaftsarchitekturbüro Anke Deeken, Bremen, 2014
	3 Expertise zum Erhaltungsgebiet, Uwe Schwartz, Bremen, 2012
	4 Schalltechnisches Gutachten, ted, Bremerhaven, 2018

Teil A: Grundlagen (Bestand und Planung)

1. Grundlagen

1.1 Planaufstellung

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 02. September 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 436 'Erhaltungsgebiet Scharnhorststraße' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23. April 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

1.2 Geltungsbereich

Das rund 5,6 ha große Plangebiet umfasst das baukulturell wertvolle Stadtquartier nördlich des Waldemar-Becké-Platzes aus den 1910er bis 1930er Jahren. Mit seiner großstädtischen Blockrandstruktur und stadtbildprägenden Ensemblewirkung stellt es ein wichtiges Zeugnis Bremerhavener Baugeschichte dar, das mit seiner Lage an der Bürgermeister-Smidt-Straße (Alte Bürger) und im Norden des Stadtteils Mitte-Nord korrespondiert. Der Historie und nachfolgenden Entwicklung entsprechend beinhaltet das Plangebiet das bis heute fragmenthafte Stadtviertel und die zugehörigen Erschließungsanlagen - Steinstraße im Norden, Fichtestraße im Osten, Waldemar-Becké-Platz im Süden und die Bürgermeister-Smidt-Straße im Westen.

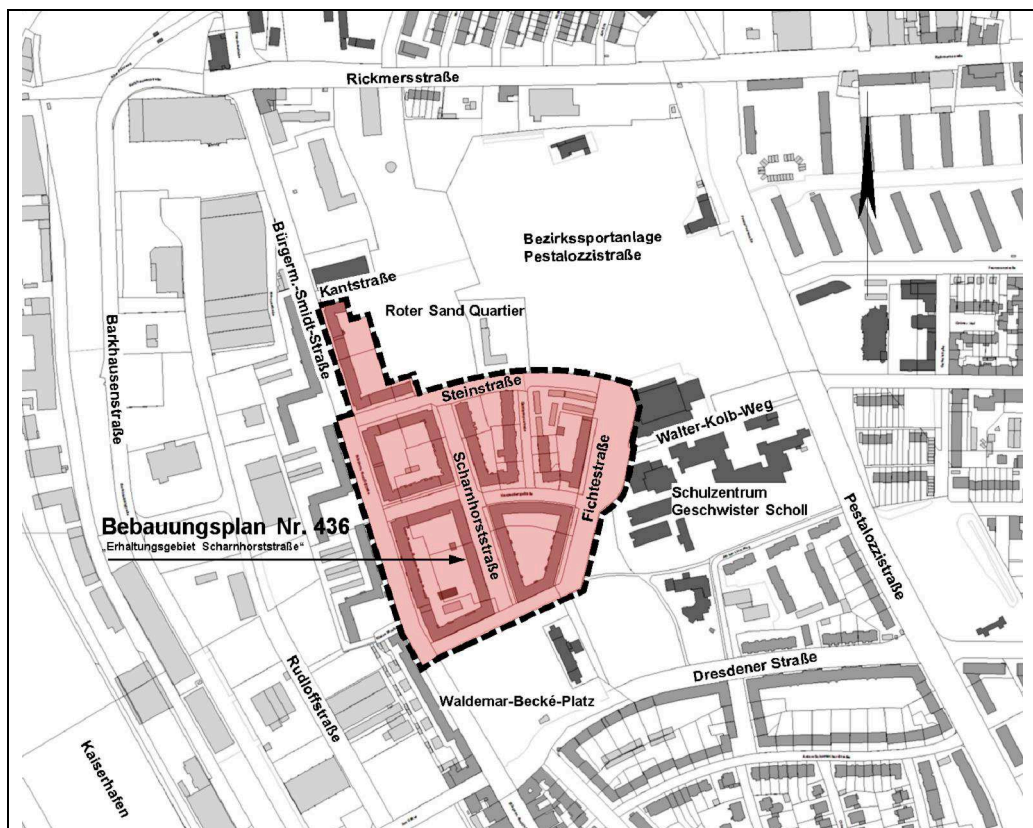


Abb. 1 - Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2006 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Dies entspricht dem baulichen Bestand, der Erschließungsfunktion der Bürgermeister-Smidt-Straße und dem Planungsziel zur Erhaltung und den heutigen Bedarfen angepassten behutsamen Erneuerung des Gebietes. Die für den nördlichen Teil des Plangebietes - Grundstücke nördlich der Steinstraße - vorgesehene Festsetzung als Urbanes Gebiet analog dem östlichen Erweiterungsstandort (Roter Sand-Quartier) ist aufgrund seiner Größe (rund 0,41 ha) und mangels Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes vernachlässigbar¹. Insofern ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Bebauungsplan KSteinstraße`

Mit Ausnahme des Bereichs zwischen Kant- und Steinstraße gilt für das vorliegende Plangebiet der Bebauungsplan KSteinstraße`, rechtskräftig seit 25.08.1978.

Dieser folgt weitgehend dem ursprünglichen Planungskonzept von 1913 und setzt das dem Stadtgrundriss zu Grunde liegende strahlenförmige Erschließungsnetz als Straßenverkehrsflächen mit zum Teil öffentlichen Parkflächen fest. Die daraus resultierenden fünf Gebäudekarrees sind als Allgemeine Wohngebiete mit IV bis VI Vollgeschossen in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl durch Baugrenzen als auch Baulinien fixiert, wobei das Motiv zur Regelung nicht eindeutig erkennbar ist. Während für die Karrees am Waldemar-Becké-Platz und an der Bürgermeister-Smidt-Straße dem Bestand entsprechend die geschlossene Blockrandstruktur gilt, ist beiderseits der Gneisenaustraße auf diese Perspektive verzichtet. Hier stellt der Bebauungsplan vielmehr auf die bestehende, fragmenthafte Struktur ab und fügt lediglich an den Giebelseiten weitere Gebäudeerweiterungen hinzu. Die dadurch zur Steinstraße verbleibenden Öffnungen sind als Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Für zwei der Karrees sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,1 bzw. 1,2 ausgewiesen. Ferner sind analog dem Bestand und für die Gebäudearrondierungen Flachdächer festgesetzt. In gleicher Weise gilt für diese giebelseitigen Anbauten (Neubau) eine einheitliche Fassadengestaltung in Form dunkelroter Verblendmauersteine.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes KSteinstraße` (Auszug) sind der nachfolgenden Abb. 2 zu entnehmen:

¹ An dieser Stelle wird der Flächennutzungsplan zusammen mit dem östlich anschließenden Roter Sand-Quartier im Wege der Berichtigung bei der nächsten Neuaufstellung angepasst.

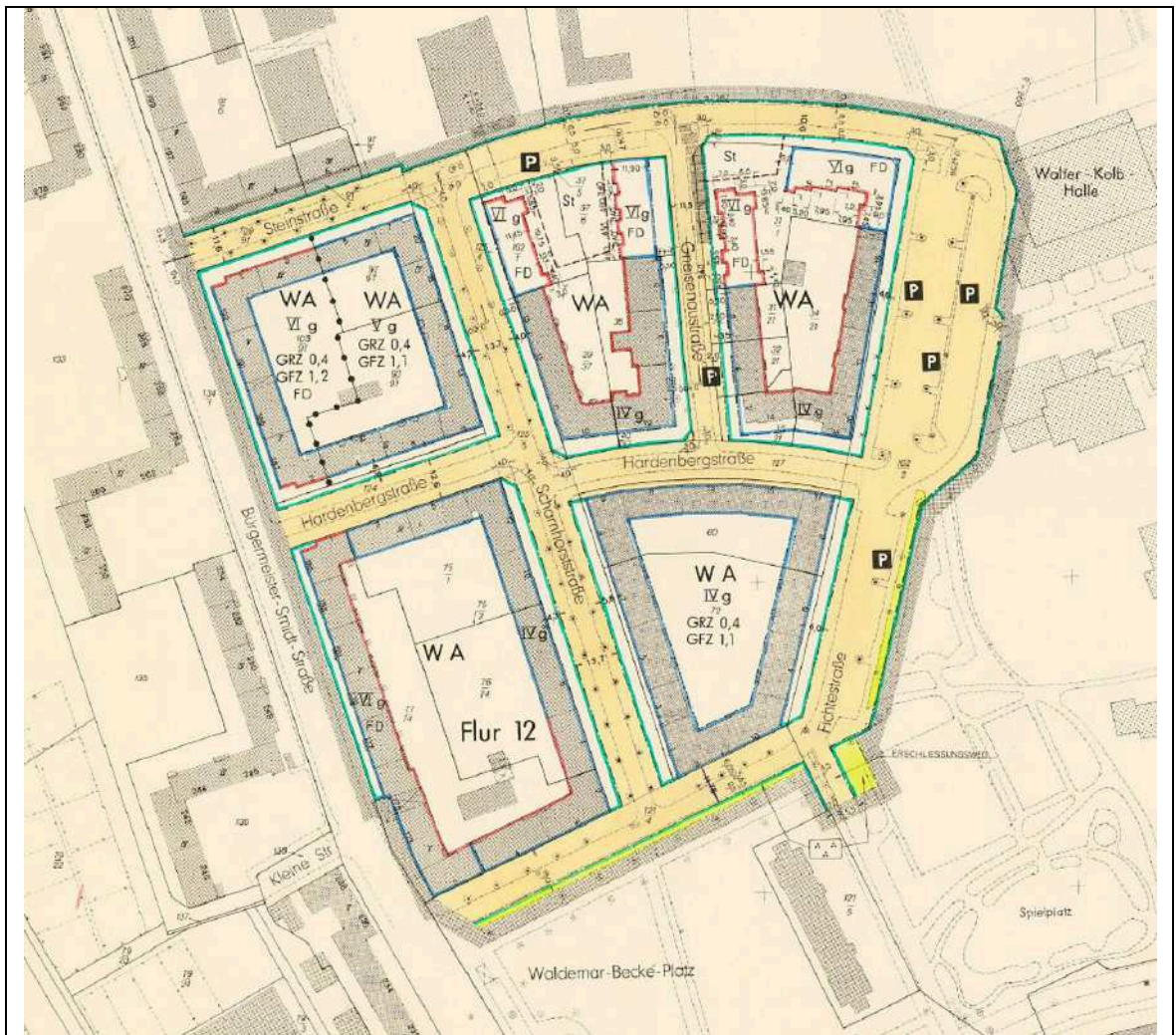


Abb. 2 - Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes K`Steinstraße` (Auszug)

1.4 Planungsanlass / Bestandsaufnahme

Das baukulturell wertvolle Stadtquartier nördlich des Waldemar-Becké-Platzes wurde 2009 in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Mit seiner charakteristischen Blockrandbebauung und stadtbildprägenden Architektur ist es Symbol der einsetzenden großstädtischen Moderne in Bremerhaven. Zwischen 1910 und 1930 nach Plänen des Berliner Städtebauers Theodor Göcke und der Bremerhavener Hochbauverwaltung entstanden, sind auf der Grundlage des städtischen Wohnungsbauprogramms und des Bebauungsplanes von 1913 (vgl. Abb. 3, S. 6) an dieser Stelle ca. 500 Mietwohnungen errichtet worden. Ziel war, die dringende Wohnungsnot zu lindern. Ausgestattet mit Tageslicht, fließend Wasser und Toilette waren sie Ausdruck der Anfang des 20. Jahrhunderts einsetzenden humanistisch geprägten Reformbewegung. Diese soziale Wohnbaumaßnahme wurde ausgelöst durch verantwortungsbewusste politische Entscheidungen in Form einer vorbildlichen Bauordnung von 1908 und einem reformierten Straßenplan von 1913. Sie erfolgte in Bremerhaven deutlich früher als in anderen deutschen Städten.

Die Bebauungsstruktur des Quartiers folgt einem wohl durchdachten Gesamtkonzept, das zugleich einheitliche Gestaltungsmerkmale für die Vorgärten und den Straßenraum vorsieht. Dies findet seinen Ausdruck in straßenbegleitenden Baumreihen, linearen Hecken- und Einfriedungen und einem die Verkehrsflächen klar definierenden Pflasterwechsel. Eine

weitere Besonderheit und Wertigkeit des Quartiers stellt die individuelle Ausbildung und detailreiche Gestaltung der Straßenfassaden dar. So ist jede der 11 Baugruppen ein Unikat. All diese Merkmale haben ein spannungsreiches Quartier zur Folge, das als Ensemble wirkt und eine hohe städtebauliche Qualität aufweist. Dabei stehen die Baublöcke an der Bürgermeister-Smidt-Straße unter Denkmalschutz. Darüber hinaus ist das gesamte Quartier aufgrund seiner herausragenden architektonischen Eigenschaften und städtebaulichen Strukturen erhaltenswert. Es stellt ein Ensemble dar.

Dementsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 02. September 2010 die Einleitung eines Bauverfahrens zur Änderung des Bauplanes |Steinstraße` beschlossen. Ziel dieses Beschlusses ist die Aufstellung einer Erhaltungssatzung, auf dessen Grundlage Fördermittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz im Quartier eingesetzt werden können.

Historie

Die Ausdehnung der Stadt Bremerhaven entsprach bis zur Vereinigung mit den benachbarten Unterweserstädten Lehe und Geestemünde im Jahr 1939 etwa dem heutigen Stadtbezirk Mitte.² Der aufblühende Überseehandel und daraus resultierende Ausbau der Kaiserhäfen führte um 1900 zu großen Stadterweiterungen Bremerhavens mit mehreren 100 ha Land. Zugleich sollten umfangreiche Wohnsiedlungen auf Grundlage des neuen städtischen Wohnungsbauprogramms im Leher Landgebiet geschaffen werden. Ein 1913 von der Bremerhavener Hochbauverwaltung und dem Berliner Städtebauer Theodor Göcke entwickelter |Bauplan für die Stadterweiterung Bremerhavens` sah ausgehend von einem großen Platz (dem heutigen Waldemar-Becké-Platz) für das Gelände östlich der Bürgermeister-Smidt-Straße (ehemals Kaiserstraße) eine strahlenförmige Erschließung mehrerer Wohnquartiere vor (vgl. Abb. 1). Wegen der 1929 einsetzenden Weltwirtschaftskrise wurde diese Konzeption allerdings nur teilweise realisiert. Das auf dieser Basis und zu dieser Zeit entstandene Quartier Scharnhorststraße ist ein wichtiges Dokument der in Bremerhaven einsetzenden Moderne.

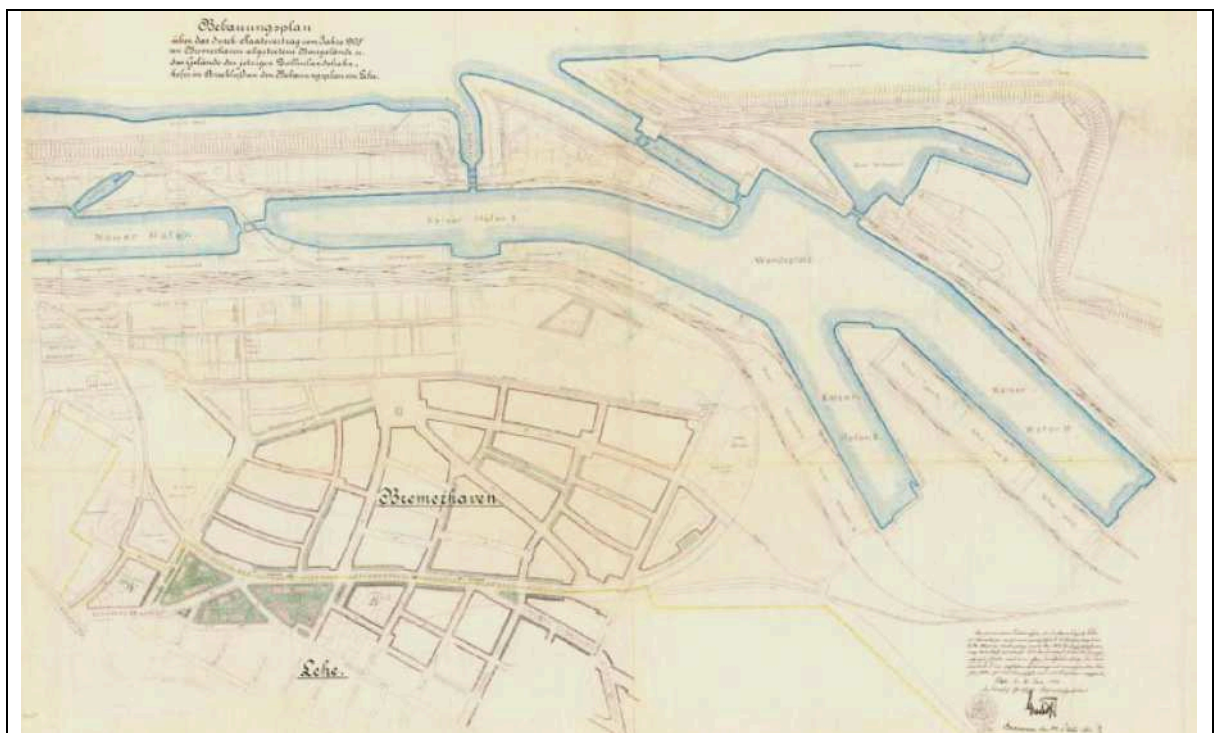


Abb. 3 - Bauplan des 1905 an Bremerhaven abgetretenen Geländes

² Erhaltungsgebiet Scharnhorststraße in Bremerhaven, Expertise Uwe Schwartz, Bremen, 2012

Die großstädtische Blockrandbebauung des Scharnhorst-Quartiers findet auf der Westseite der Bürgermeister-Smidt-Straße ein Pendant durch die charakteristischen Klinkergebäude des Architekten Hans Scharoun. Die L-förmige und dann um einen rückwärtige Zeile verlängerte Gebäudestruktur mit der daraus entstehenden Platzfolge entlang der Alten Bürger bildet den Abschluss der die Innenstadt erschließenden Nord-Süd-Achse, die Bürgermeister-Smidt-Straße, mit ihrer im Bereich bis zur Lloydstraße prägenden Gründerzeitbebauung. Beginnend am Theodor-Heuss-Platz im Süden und endend am Zolltor Roter Sand im Norden stellt sie die die Innenstadt verbindende Magistrale dar, in der bis Anfang der 1980er Jahre die Straßenbahn verkehrte.

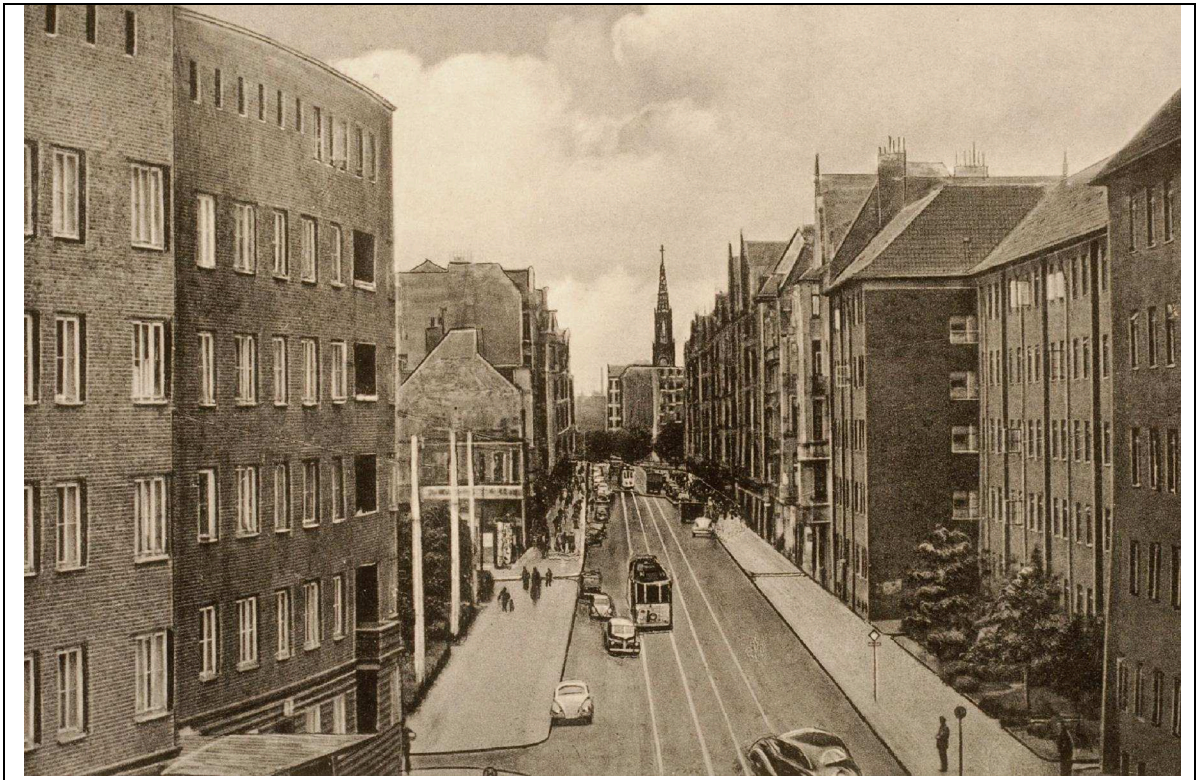


Abb. 4 - Postkartenmotiv um 1955: Bremerhaven. Blick in die Bürgermeister-Smidt-Straße

Heutige Gegebenheiten

Bis heute blieb das bis 1930 entstandene Scharnhorst-Quartier unvollendet. Die Umgebung des Gebietes stellt sich daher wie folgt dar:

- Im Osten schließt das Gelände des Schulzentrums Geschwister-Scholl an, das ein Gymnasium, eine Sporthalle und eine Berufsschule beherbergt und über den Walter-Kolb-Weg mit der östlich gelegenen Hauptverkehrsstraße Pestalozzistraße und dem anschließenden Stadtteil Lehe verbunden ist. Zudem finden sich hier zwei Spielplätze.
- Im Süden begrenzt der Waldemar-Becké-Platz das Plangebiet, an dessen östlichem Rand das III- bis IV-geschossige Gerhard-van-Heukulum-Haus, ein Alten- und Pflegeheim der AWO, positioniert ist.
- Im Westen schließt die IV- und V-geschossige Straßenrandbebauung der Bürgermeister-Smidt-Straße an, die im südlichen Abschnitt die für die Alte Bürger prägende Gründerzeitbebauung und ab der Kleinen Straße die bereits thematisierten L-förmigen Gebäude des Architekten Hans Scharoun beinhaltet. Die in Höhe der Durchfahrt des Gebäudes Bürgermeister-Smidt-Straße 175 einmündende Kleine Straße stellt eine Geh- und Radweganbindung zur westlich verlaufenden Rudloffstraße dar.

- Im Norden begrenzen die Kantstraße` (ein nicht ausgebauter 20 m langer Stichweg) mit der nördlich gelegenen Sporthalle Roter Sand, eine großflächige Gewerbebrache, das Areal des städtischen Bauhofes und die Sportanlagen des FC Bremerhaven, SC Sparta, das Plangebiet.

Ca. 300 m westlich befinden sich der Kaiserhafen, die Motorenwerke Bremerhaven und nördlich folgend das Stadtbremische Überseehafengebiet Bremerhavens mit seinen hier verorteten Werften, Terminals, Gewerbe- und Industrieflächen, ein rund 770 ha großes Areal, das bis zur nördlichen Stadtgrenze und zum Ortsteil Weddewarden reicht.

1.5 Grundlagen und Zielsetzung der Planung

Mit der 2009 erfolgten Aufnahme des Scharnhorst-Quartiers in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz wurde der Grundstein gelegt zur denkmalgerechten Sanierung und Erneuerung des Quartiers.

In den Jahren zuvor waren diverse Sanierungsmaßnahmen der Fassaden, der Hauseingänge und Erneuerungen von Bauteilen wie Türen und Fenster erfolgt, die die ursprüngliche Struktur, Materialität und Einheitlichkeit außer Acht ließen.

Zur genaueren Kenntnis der historischen Rahmenbedingungen, der Entstehung des Areals und seiner Konzeption hat der Historiker Dr. Kai Kähler 2012 im Auftrag des Stadtplanungsamtes die Ausstellung zum Quartier Scharnhorststraße ausgearbeitet. Im gleichen Zeitraum erstellte der Kunsthistoriker Uwe Schwartz eine umfassende Expertise zum Erhaltungsgebiet, die eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Gebäude bzw. Baugruppen im Quartier, Erhaltungszustand, Sanierungsempfehlungen, Baupläne und Fotos beinhaltet (vgl. Anlage 3). Diese bildet die Grundlage für die vorliegende Erhaltungssatzung.

Außerdem hat das beauftragte Landschaftsarchitekturbüro Anke Deeken sich intensiv mit den Gestaltungsleitlinien für den Straßen- und Freiraum im Quartier beschäftigt und mit ihrem integrierten Konzept den Rahmen zur denkmalgerechten Sanierung der Vorgärten und Straßen sowie zur Berücksichtigung aktueller Erfordernisse (Barrierefreiheit, Parkraum) gelegt (vgl. Anlagen 2 und 2a).

Des Weiteren wurde im Zusammenhang mit der denkmalgerechten Sanierung von Hausfassaden und verschiedenen Bauteilen (hölzerne Stützen, original erhaltene Türen) Herr Matthias Seefried mit der Erstellung restauratorischer Gutachten beauftragt.

All diese Gutachten zeigen, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan KSteinstraße` aus dem Jahre 1978 weder den heutigen denkmalrechtlichen Anforderungen noch den aktuellen städtebaulichen Ordnungsabsichten gerecht wird.

Daher gelten folgende Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 436 KErhaltungsgebiet Scharnhorststraße`:

- ✘ Das gesamte Quartier ist entsprechend seiner baugeschichtlichen Bedeutung als wichtiges Zeugnis der Bremerhavener Stadtbaugeschichte der 1920er Jahre zu bewahren und behutsam zu entwickeln. Dazu bedarf es adäquater Festsetzungen auf der Grundlage von § 172 BauGB und der für das Gebiet geltenden ursprünglichen Gesamtkonzeption.
- ✘ Die Bebauungsstruktur ist entsprechend ihrer charakteristischen Form als Karree zu sichern bzw. im Bereich der fragmenthaften Blockränder so auszubilden, dass mindestens an drei Seiten ein geschlossener Blockrand entsteht. Eine Öffnung des Blocks ist grundsätzlich nur nach Norden zulässig.

- ✘ Unsachgemäße, der ursprünglichen Gestaltung und Materialität widersprechende Sanierungen und Bauelemente sind zurückzubauen bzw. in Abstimmung mit der Denkmalbehörde so zu erneuern, dass sie dem historischen Erscheinungsbild entsprechen bzw. nahekommen. Dabei ist die für jeden Baublock geltende einheitliche Fassadengestalt zu Grunde zu legen.
- ✘ Die Innenhöfe sind als privater und ruhiger Freiraum so herzurichten, dass sie dem Spielbedürfnis der Kinder und Jugendlichen entsprechen und attraktive Aufenthaltsbereiche sowie Grünflächen für alle BewohnerInnen ermöglichen. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei auch auf der Entsiegelung und damit einhergehenden Begrünung von Flächen mit standortgerechten Arten liegen.
- ✘ Die Vorgärten und öffentlichen Straßenräume sind entsprechend ihrer ursprünglichen Gestaltung wiederherzustellen und facettenreich mit standortgerechten Arten zu begrünen. Dabei sind die aktuellen Erfordernisse nach Barrierefreiheit, Parkraum und Abstellanlagen für Fahrräder auf Grundlage einer Gestaltungskonzeption adäquat zu berücksichtigen.

1.6 Größe des Planbereiches / Flächenbilanz

Nr.	Art der Fläche	Flächengröße•
1.	Baugebiete	
	Urbane Gebiete (MU)	
	Urbanes Gebiet MU 1.1	3.336 m ²
	Urbanes Gebiet MU 1.2	796 m ²
	Allgemeine Wohngebiete (WA)	
	Allgemeines Wohngebiet WA 1.1	2.181 m ²
	Allgemeines Wohngebiet WA 1.2	3.986 m ²
	Allgemeines Wohngebiet WA 2.1	3.071 m ²
	Allgemeines Wohngebiet WA 2.2	5.704 m ²
	Allgemeines Wohngebiet WA 3	6.062 m ²
	Allgemeines Wohngebiet WA 4.1	2.690 m ²
	Allgemeines Wohngebiet WA 4.2	1.381 m ²
	Allgemeines Wohngebiet WA 4.3	1.537 m ²
	Allgemeines Wohngebiet WA 5.1	3.319 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 5.2	2.780 m ²	
2.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Teil der Bürgermeister-Smidt-Straße	3.917 m ²
	Scharnhorststraße	3.212 m ²
	Gneisenaustraße	966 m ²
	Fichtestraße	3.844 m ²
	Steinstraße	837 m ²
	Hardenbergstraße	1.943 m ²
	Waldemar-Becké-Platz	1.460 m ²
Geh- und Radweg	401 m ²	
3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
	Öffentliche Parkfläche	1.732 m ²
Verkehrsgrün	522 m ²	
4.	Gesamtfläche	55.677 m² ~ 5,6 ha

• gerundete Werte

2. Planinhalte

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich beinhaltet das in den 1910er bis 1930er Jahren entstandene baugeschichtlich bedeutsame und stadtbildprägende Scharnhorst-Quartier mit seinem strukturgebenden Erschließungsnetz. Es spiegelt damit das bisher fragmenthafte Stadtquartier mit seinem Siedlungsgrundriss wider.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die vom Waldemar-Becké-Platz ausgehenden strahlenförmigen Verkehrsachsen und die diese Stränge verbindenden Straßen bilden ein klar gegliedertes Erschließungsnetz. Im vorliegenden Scharnhorst-Quartier ist diese ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes von 1913 an der Bürgermeister-Smidt-Straße sowie dem inneren Erschließungssystem – Straßenkreuz der Scharnhorst- und Hardenbergstraße und der Gneisenaustraße – ablesbar. Die Gebäude sind straßenbegleitend in Form von Blockrändern platziert, deren detailreiche, individuelle und großstädtische Ausprägung für den Aufbruch Bremerhavens in die Moderne steht. Das Erhaltungsgebiet Scharnhorststraße vereinigt in einem in sich geschlossenen Baugebiet nördlich des Waldemar-Becké-Platzes zahlreiche Gestaltungsideen der Weimarer Zeit. Zweckmäßig und gleichzeitig auch anspruchsvoll in der Durchbildung der Fassaden, geschlossen in der Gesamtwirkung, ü bei gleichzeitiger Vermeidung jedweder Konformität ist hier unter der Regie des Bremerhavener Stadtbauamtes gelungen, ein abwechslungsreiches Ensemble von Mietshausbauten entstehen zu lassen.³

Denn K – trotz einer Standardisierung der Wohnungsgrundrisse und schärfster Kostenkalkulation glich kein Haus dem anderen. Klinker, als handfester, wahrhaftiger Baustoff zugleich ideeller Ausdruck von Demokratie und Mitbestimmung entwickelte sich zum stilistisch verbindenden Element des Quartiers. In vielfältiger tragender wie gestalterischer Form verbaut, ü in vorbildlicher bauhandwerklicher Weise, wirkte seine Verwendung einer optischen Monotonie der vier bis fünf Stockwerke hoch aufragenden Fassaden entgegen.

Dazu kamen Bauformen der aufkommenden Moderne. Unter rationalen Gesichtspunkten optimierte Wohnungsgrundrisse, liegende horizontale Fenster, über die Betonung der Horizontalen als architektonische Bezugnahme auf eine zunehmend motorisierte, moderne Welt, Flachdächer, parkähnliche Innenhöfe, Zentralheizung, Waschmaschinen, die Häuser im Erhaltungsgebiet waren nicht der Versuch der Wohnungsnot rein quantitativ zu begegnen. Ihre Gestaltung und Ausstattung offenbaren das Bemühen, das Leben der Bewohner durch ästhetisch und qualitativ vorbildlichen Wohnraum umfassender positiv zu gestalten.⁴

³ Broschüre Städtebaulicher Denkmalschutz, Erhaltungsgebiet Scharnhorststraße, Ein abwechslungsreiches Ensemble, S. 3, Uwe Schwartz, 2014

⁴ Broschüre Städtebaulicher Denkmalschutz, Erhaltungsgebiet Scharnhorststraße, Seite 3, Dr. Kai Kähler, 2014

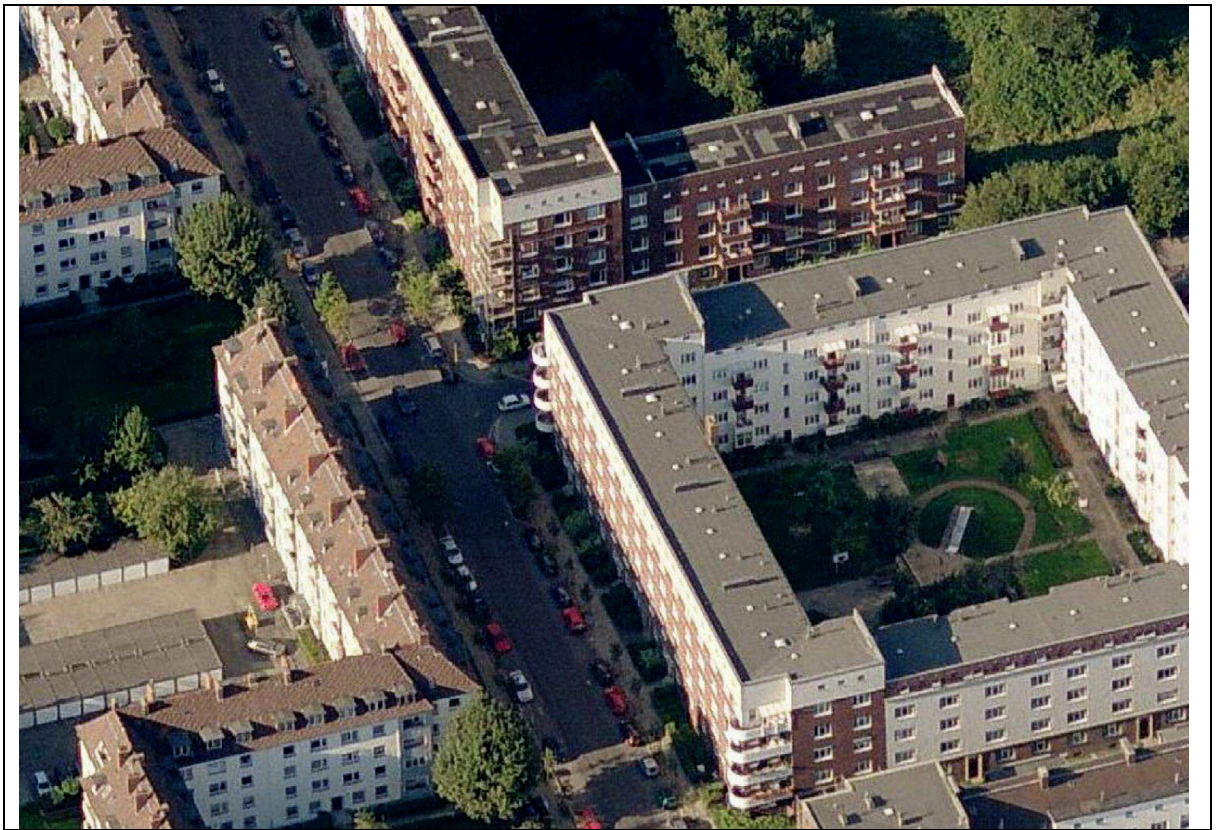


Abb. 5 `Schrägaufnahme 2014

Die Gestaltung der Freiräume war von vornherein integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Scharnhorst-Quartiers. Die Planung zu den Wohnhausgruppen beinhalten zum großen Teil auch die Hof- bzw. Gartensituationen im Innenbereich der geschlossenen Blockrandbebauung sowie die Vorgärten und deren Einfassungen. Durch die Gebäudestellung ergeben sich geschlossene Teilräume mit angenehmen Proportionen. Im gesamten Gebiet sind die Vorgärten von Ligusterhecken gerahmt, die zwischen den hohen Gebäudefassaden und dem Straßenraum vermitteln und den privaten zum öffentlichen Raum begrenzen. Auch wenn die Entwicklung des Scharnhorst-Viertels fragmentarisch geblieben ist, beeindrucken der ganzheitliche Planungsansatz und die bis ins Detail durchdachte und aufeinander bezogene Gestaltung des Quartiers vom Stadtgrundriss bis zu den Übergängen zwischen Straßenraum und Gebäude. Die Linienführungen und Visierbrüche im Siedlungsgrundriss finden ihre Antwort in den Fassaden, angefangen von Treppenhäusern und Erkern, die als Points des Vue den Blick auffangen bis hin zu den Klinkerrollschichten, die Fassaden begleitend die Vorgärten einfassen und bis an die Hauseingänge herangeführt werden, wo sie quasi in die Türleibung übergehen. Städtebau und Architektur greifen auf unverwechselbare Weise ineinander. Viele dieser Details sind noch original.⁵

Bebauungsplan Roter Sand-Quartier

Zur Fortführung und Vollendung des in den 1910er bis 1930er Jahren errichteten Scharnhorst-Quartiers auf der nördlich angrenzenden, brachliegenden Fläche hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 475 `Roter Sand-Quartier` als Satzung beschlossen. Dieser ist zwar von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, aber noch nicht rechtskräftig. Ziel dieser Planung ist, zusammen mit dem Erhaltungsgebiet Scharnhorststraße ein als Einheit wahrnehmbares hochwertiges Quartier in Innenstadtla-

⁵ Broschüre Städtebaulicher Denkmalschutz, Erhaltungsgebiet Scharnhorststraße, Einlegeblatt B, Neugestaltung der Vorgärten, Anke Deeken, 2014

ge zum Wohnen und Arbeiten, mit sozialer Infrastruktur und guter Nahversorgung in der Nachbarschaft zu entwickeln.

Gleichermaßen soll das Erweiterungsgebiet aktuellen Bedarfen – barrierefreier Wohnraum und gebäudeintegrierte Stellplätze – Rechnung tragen mit der Intention, auch ältere und mobilitätseingeschränkte Personen im Gebiet zu halten. Diese Angebotserweiterung wird von den im Scharnhorst-Quartier tätigen Wohnungsgesellschaften als deutliche Verbesserung des Wohnungsangebotes an diesem Standort eingestuft.

Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen – Urbanes Gebiet, III – IV Vollgeschoss, offene und abweichende Bauweise, Grundflächenzahlen von 0,5 – 0,7, Geschossflächenzahlen von 1,2 – 1,6 sowie Gebäudeoberkanten von 16,0 bzw. 20,0 m basieren auf dem aus dem Bestandsgebiet abgeleiteten städtebaulichen Konzept. Mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet wird der innerstädtischen Lage und Vorprägung des Areals im Sinne einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung und Bebauungsdichte entsprochen.

Das Erschließungsnetz schließt an bestehende Straßen an und korrespondiert mit dem städtebaulich prägenden Gebäudeversatz und markanten Straßenkreuz der Hardenberg- und Scharnhorststraße. Gleiches gilt für die Straßenraum- und Vorgartengestaltung mit Hecken und Alleen / Baumreihen aus Schwedischer Mehlbeere. Zwischen Bestandsbebauung und Planstraße bzw. dem nachfolgenden Karree entstehen begrünte und ruhige Innenhöfe analog dem Erhaltungsgebiet Scharnhorststraße.

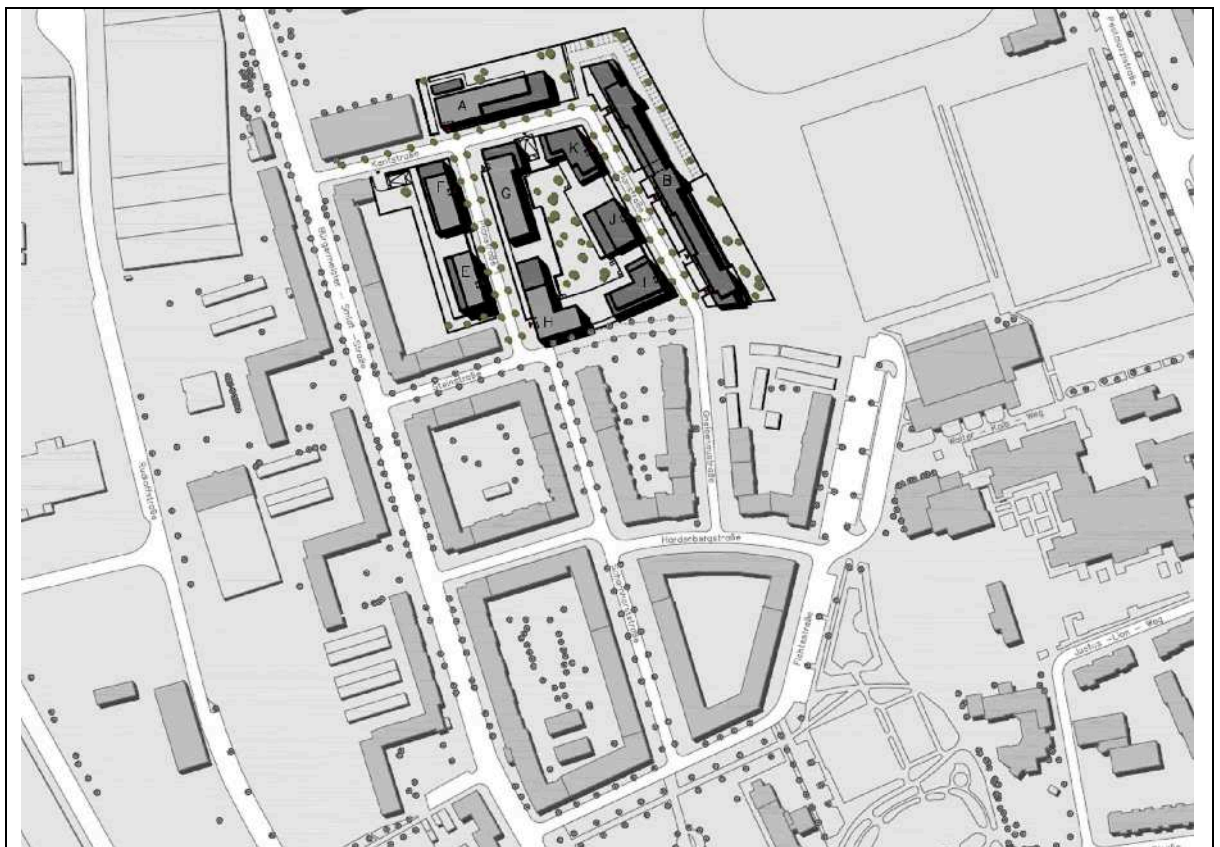


Abb. 6 – Städtebauliches Konzept Roter Sand-Quartier, Thorsten Böhlken, 2015

2.3 Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Bereits 1991 wurde zum Erhalt der baukulturell wertvollen Stadtkerne und -quartiere für die neuen Bundesländer das Bund-Länder-Programm KStädtebaulicher Denkmalschutz` eingeführt. Grund waren der immense Sanierungsbedarf der historischen Altstädte und das Ziel, diese wichtigen Dokumente deutscher Baugeschichte in ihrem individuellen Erscheinungsbild und unschätzbaren Wert zu bewahren. Als der Bund 2008 beschloss, das in Ostdeutschland erfolgreich laufende Programm auch in den alten Bundesländern einzuführen, nutzte das Land Bremen die Möglichkeit, zwei baugeschichtlich bedeutsame Stadtviertel für dieses Förderprogramm anzumelden.

Mit der 2009 erfolgten Aufnahme des Scharnhorst-Quartiers in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz wurde daher der Grundstein gelegt zur denkmalgerechten Sanierung und Erneuerung des Quartiers.

Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Expertisen von Herrn Uwe Schartz zum Erhaltungsgebiet und Frau Anke Deeken zur Neugestaltung der Straßenfreiräume (vgl. Anlagen 2, 2 a und 3) hat der Bau- und Umweltausschuss am 20. Februar 2014 beschlossen, zusätzlich zu den bereits verausgabten Fördermitteln für Planungsleistungen, Öffentlichkeitsarbeit und investierten Maßnahmen (Mieterbegegnungsstätte und Sozialgebäude im Innenhof Bürgermeister-Smidt-Straße 175) weitere rund 2,0 Mio. B Städtebauförderungsmittel für den Ausbau der Scharnhorst- und Hardenbergstraße sowie die Investitionen der beiden Wohnungsgesellschaften Stäwog und GWF in ihre Gebäudebestände und den Außenraum einzusetzen.

Für den öffentlichen Straßenraum wurden dabei 1,1 Mio. B und für die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen 0,9 Mio. B zur Verfügung gestellt.

2.4 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Scharnhorst-Quartiers auf Grund seiner stadtbildprägenden Gestalt und Struktur wird der gesamte Planbereich als Erhaltungsbe- reich festgesetzt. Damit wird der Bedeutung des Quartiers für die Bremerhavener Baugeschichte der 1920er Jahre auf der Grundlage von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 6 (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen im gekennzeichneten Erhaltungsbe- reich einer Genehmigungspflicht bei der Stadt Bremerhaven unterstellt. Dies gilt auch für die gemäß Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben.

§ 6 (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die für das Plangebiet getroffenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Ausdruck der hohen gestalterischen Qualität des Quartiers, seiner facettenreichen und individuellen Fassaden, seines bis in Detail durchdachten und stimmigen Gesamtkonzeptes und der werthaltigen Raumbildung (vgl. die nachfolgenden Punkte 2.5 - 2.9).

2.5 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

§ 1 (1) Entsprechend der Zielsetzung dieser Planung, das Scharnhorst-Quartier in seiner ursprünglichen Nutzungsstruktur zu erhalten, werden die Grundstücksbereiche zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße und Fichtestraße in Analogie zum rechtskräftigen Bebauungsplan (Steinstraße) als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Im Vordergrund soll dabei die Wohnfunktion stehen. Demzufolge sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – ausgeschlossen. Sie würden sowohl der ursprünglichen Planungskonzeption widersprechen, da sie gebietsfremde Verkehre nach sich ziehen und nicht mit der Struktur von straßenseitigem öffentlichem Raum und rückwärtigem privaten Innenhof korrespondieren, als auch das bis dato stimmige Wohngefüge in Bedrängnis bringen. Denn tatsächlich zeigen lange Mietzeiten, geringe Leerstände und die Zufriedenheit der Bewohner, dass es sich bei dem vor fast einem Jahrhundert errichteten Gebäuden um vorbildlichen und gelungenen Wohnungsbau handelt.

Urbane Gebiete

§ 1 (2) In Analogie zu dem östlich geplanten Roter Sand-Quartier, den nahe gelegenen Gewer- und (3) bestandorten – Hafen und Gewerbebetriebe – sowie Sportanlagen wird der nördliche Teil des Plangebietes zwischen Steinstraße und Kantstraße als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Dieser Blockrand ist bislang unvollendet und soll im Zusammenhang mit der Erweiterung nach Osten einen Siedlungsabschluss erfahren. Anders als beim Scharnhorst-Quartier soll dieses Areal auch wohnergänzende Nutzungen aufnehmen, die seiner Lage zwischen Sportanlagen, Schulzentrum, Havenhostel und westlich benachbarter Nahversorgung entsprechen. In Analogie zum Denkmalschutzstatus sollen gleichwohl Nutzungen ausgeschlossen sein, die nicht mit der bestehenden Gebäudestruktur und Grundrissgestaltung konform gehen und der primären Wohnnutzung ggf. im Wege stehen. Daher sind sowohl die in Urbanen Gebieten allgemein zulässigen Nutzungen – Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe – als auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen – an dieser Stelle (MU 1.1 und MU 1.2) unzulässig.

2.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen - Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) sowie Gebäudeoberkante (OK) -.

Entsprechend dem baulichen Bestand mit seinem Denkmalschutzstatus bzw. seiner Ensemblewirkung und im Sinne einer stadtbildadäquaten Erweiterung der daraus abgeleiteten behutsamen Ergänzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5.1 und 5.2 gilt folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Baublock	Bau- gebiet	Zahl der Vollge- schosse	Trauf- höhe (TH)	First- höhe (FH)	Oberkante der Attika (OK)
Kantstraße 1 / Bürgermeister-Smidt-Straße 195 - 205 / Steinstraße 2	MU 1.1	V (zwingend)	-	-	20,50 m
Steinstraße 4 - 6	MU 1.2	IV (zwingend)	-	-	18,00 m
Steinstraße 1 / Bürgermeister-Smidt-Straße 187 - 193 / Hardenbergstraße 2	WA 1.1	V (zwingend)	-	-	20,20 m
Hardenbergstraße 4 - 8 / Scharnhorststraße 14 - 20 / Steinstraße 3 - 7	WA 1.2	IV (zwingend)	-	-	16,80 m
Hardenbergstraße 1 / Bürgermeier-Smidt-Straße 173 - 183 / Waldemar-Becké-Platz 2	WA 2.1	V (zwingend)	-	-	20,50 m
Waldemar-Becké-Platz 4 - 6 / Scharnhorststraße 4 - 12 / Hardenbergstraße 3 - 7	WA 2.2	IV (zwingend)	13,70 m	18,80 m	-
Waldemar-Becké-Platz 8 - 10 / Fichtestraße 4 - 8 / Hardenbergstraße 11 - 15 / Scharnhorststraße 3 - 9	WA 3	IV (zwingend)	13,50 m	18,80 m	-
Scharnhorststraße 17 - 19 / Gneisenaustraße 7 - 9	WA 4.1	IV - V	16,00 m	22,60 m	-
Scharnhorststraße 11 - 15 / Hardenbergstraße 10	WA 4.2	IV (zwingend)	14,20 m	21,60 m	-
Hardenbergstraße 12 / Gneisenaustraße 3 - 5	WA 4.3	IV (zwingend)	15,00 m	19,40 m	-
Steinstraße / Gneisenaustraße 2 - 6 + Erweiterung / Hardenbergstraße 14	WA 5.1	IV (zwingend)	14,00 m	20,30 m	-
Hardenbergstraße 16 / Fichtestraße 12 - 16 + Erweiterung	WA 5.2	IV (zwingend)	14,00 m	18,80 m	-

Grund- und Geschossfläche

- § 2 (1) Analog der Blockrandbebauung und der differentiellen Grundstücksflächen ist im gesamten Plangebiet
- die Grundfläche (GR) gleich dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche und
 - die Geschossfläche (GF) gleich dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche multipliziert mit der als Höchstmaß bzw. zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Fußbodenhöhe

- § 2 (2) Mit Ausnahme des 1992 errichteten Neubaus Scharnhorststraße 17 - 19 ist der Gebäudebestand durch ein Hochparterre mit Fußbodenhöhen zwischen 0,50 m bis 1,10 m geprägt. Diese Regelung wird daher sowohl für die bestehenden als auch ergänzenden Gebäude übernommen. Lediglich für den oben genannten Gebäudeabschluss in der Scharnhorststraße (westlicher Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA 4.1) soll es entsprechend der unlängst erfolgten Anpassung im Straßenbau mit dem barrierefreien Gebäudezugang bei dieser Ausnahme verbleiben.

Zahl der Vollgeschosse

Die für die Bebauung geltende Höhenstaffelung von V Vollgeschossen entlang der Magistrale Bürgermeister-Smidt-Straße und innerhalb des Quartiers von IV Vollgeschossen wird nunmehr als zwingende Festsetzung unverändert übernommen. Eine Ausnahme stellen wiederum die 1992 errichteten Giebelgebäude am nördlichen Ende der Gneisenu- und Scharnhorststraße dar. Beide Baublöcke - Scharnhorststraße 17 - 19 und Gneisenustr. 7 - 9 - weisen V Vollgeschosse auf. Mit der Festsetzung von mindestens IV und maximal V Vollgeschossen an diesen Stellen soll daher dem baulichen Bestand entsprochen, gleichzeitig jedoch auch der ursprüngliche Planungsansatz wiederaufgenommen werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass beide Neubauten sich weitgehend harmonisch an den Bestand aus den 1930er Jahren anfügen.

Höhe baulicher Anlagen

§ 2 (3) Die Trauf- und Firsthöhen bzw. Oberkante der Gebäude sind aus dem baulichen Bestand abgeleitet und der Zielsetzung der Planung, Gebäudeergänzungen mit dem Bestand in Einklang zu bringen, geschuldet (vgl. Tabelle, S. 15 bzw. Planzeichnung). Dabei wird die Konzeption der Höhenstaffelung mit den Hochpunkten an der Bürgermeister-Smidt-Straße und abnehmend in Richtung Fichtestraße übernommen. Evident ist, dass für einen Teil der Gebäudezeilen diese Abstufung nicht gilt, sondern nahezu identische Höhen bzw. etwas höhere Werte zu verzeichnen sind. Da sich diese Höhen auf die absolute Gebäudehöhe (Firsthöhe) beziehen, diese Gebäude jedoch geneigte Dachformen aufweisen, konkurrieren diese nicht mit den hoch aufragenden großstädtischen Bauten an der Bürgermeister-Smidt-Straße. Insofern werden diese Bestandshöhen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Als Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante der Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt jeweils der oberste Punkt der Dachkonstruktion und als Oberkante der Attika (OK) jeweils der oberste Punkt der Wandfläche. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Oberkante der Attika) um maximal 1,5 m Höhe überschreiten.

2.7 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise

Zur Sicherstellung einer straßenflankierenden Bebauung entsprechend dem Stadtgrundriss, dem Denkmalstatus und der Ensemblewirkung des Quartiers werden straßenseitig und entlang der geplanten Wegeverbindung zwischen Steinstraße und Fichtestraße **Baulinien** ausgewiesen. Auf den Hofseiten werden zur Erhöhung des Wohnwertes und zur Schaffung attraktiver Außenwohnbereiche bzw. ggf. kleinerer Anbauten (Veranden bzw. Erkern) **Baugrenzen** festgesetzt. Diese Fassaden sind überwiegend vom Straßenraum nicht einsehbar bzw. kaum präsent.

Auf den Nordseiten der unvollendeten Blockränder sind die überbaubaren Flächen so gewählt, dass

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 die als Giebelgebäude platzierten Kopfbauten beibehalten werden und entsprechend der bestehenden Grundrissstruktur mit Fensteröffnungen zu den Trauf- und Giebelseiten auf eine vollständige Blockrandstruktur an dieser Stelle verzichtet wird. Hier wird vielmehr auf das nördlich anschließende Quartier verwiesen, das ein spannungsreiches Pendant verheißt (vgl. Abb. 6, S. 12).
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5. 1 und 5.2 eine Vollendung des bislang fragmenthaften Blockrandes ermöglicht wird. Da diese Gebäude barrierefrei und mit integrierten Stellplätzen errichtet werden sollen, ist auch hier die Festsetzung eines Hochparterres angemessen.

Entsprechend der bestehenden Blockrandstruktur gilt im Plangebiet die geschlossene **Bauweise** (g). Sie ist stadtbildprägend und charakteristisch für die Ensemblewirkung des Scharnhorst-Quartiers. Die als Ergänzung zum Bestand vorgesehenen Neubauten im nordöstlichen Karree sollen dieses Motiv aufnehmen und den an dieser Stelle nur begonnenen Blockrand vollenden.

2.8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen §§ 1 und 2 Abs. 1 bis 3 Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes (vgl. hierzu Teil A der Begründung, Punkt 2.5 Art der baulichen Nutzung und Punkt 2.6 Maß der baulichen Nutzung).

Zur Beibehaltung der traufständigen Gebäudestellung als einheitliches Gestaltungsmotiv im Quartier ist die Hauptfirstrichtung in den betreffenden Grundstücksbereichen – Allgemeine Wohngebiete WA 2.2 – 5.2 – entsprechend fixiert (bauplanungsrechtliche Festsetzung § 3).

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 4 Abs. 1 bis 4 ergeben sich im Hinblick auf die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden. Die hier vorgenommenen Regelungen sind unter Teil der Begründung A, Punkt 3.1.1 Erschließung / Verkehr erläutert.

Zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die damit verbundenen Anforderungen des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 5 Abs. 1 bis 3 in den vorliegenden Bebauungsplan eingefügt. Sie beinhalten grünordnerische Maßnahmen zu Stellplatzanlagen, zur Entsiegelung der Innenhöfe und zu Ersatz- bzw. Neuanpflanzungen entlang des geplanten Geh- und Radweges. Detaillierte Aussagen finden sich in Teil A der Begründung, Punkt 3.2.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 6 Abs. 1 und 2 stellen auf den Kern der vorliegenden Erhaltungssatzung ab. Sie regeln die grundsätzliche Genehmigungspflicht und benennen die Versagungsgründe. Nähere Erläuterungen sind unter Teil A der Begründung, Punkt 2.4 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) zu finden.

Den auf den nordöstlichen Teilbereich einwirkenden Immissionen aus dem nahegelegenen Gewerbe- und Hafenbetrieb ist bereits in der Grundrissgestaltung der Neubebauung dadurch zu begegnen, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der abgewandten Seite angeordnet werden (vgl. hierzu bauplanungsrechtliche Festsetzung § 7 Abs. 1 und Teil A der Begründung, Punkt 3.5 Immissionsschutz). Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen für die von Verkehrslärm betroffenen straßenseitigen Fassaden getroffen (bauplanungsrechtliche Festsetzung § 7 Abs. 2 und Teil A der Begründung, Punkt 3.5 Immissionsschutz).

2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

Dachgestaltung

§ 1 (1) Die Bebauungsstruktur des Scharnhorst-Quartiers folgt einem wohl durchdachten Gesamtkonzept in der Form, dass die Gebäude entlang der Bürgermeister-Smidt-Straße und ergänzend das Karree zwischen Hardenberg- / Scharnhorst- und Steinstraße durch Flachdächer geprägt sind. Dieses für die Architektur der 1920er Jahre stilprägende Ge-

staltungsmotiv kennzeichnet die in Bremerhaven zu diesem Zeitpunkt einsetzende Moderne und soll entsprechend gewahrt werden.
Demzufolge stellen alle übrigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung auf das für den rückwärtigen Bereich geltende geneigte Dach ab.

§ 1 (2) Entsprechend dem baulichen Bestand sind daher in den Allgemeinen Wohngebieten und WA 2.2, WA 3 und WA 5.2 nur Walmdächer mit einer Neigung von 45° zulässig. Der Verweis auf Abs. 5 bezieht sich auf die jeweiligen Giebelseiten, wo unterschiedliche Dachformen aneinandergrenzen. Hier soll ausschließlich die Vertikale gelten, d.h. eine glatte Giebelfront. Dadurch entsteht kein Bruch in der geschlossenen Bebauungsstruktur und somit den Straßenansichten.

§ 1 (3) Das Karree zwischen Scharnhorst-, Hardenberg- und Gneisenaustraße setzt sich aus drei Baublöcken zusammen mit unterschiedlichem Baujahren - WA 4.3 - 1913, WA 4.2 - 1929 und WA 4.1 - 1992 - und Dachformen (vgl. Anlage 1). Dementsprechend sind für den Straßenzug Gneisenaustraße das Satteldach und für die Scharnhorststraße das Walmdach ausgewiesen. Die zugehörigen Kkopfbauten` zur Hardenbergstraße gehen mit dieser Regelung konform. Eine Ausnahme bilden lediglich die Kneubauten` in der Scharnhorststraße Nr. 17 und 19. Beide weisen ein Satteldach auf. Entsprechend der Abweichung vom südlichen Bestand sind an dieser Stelle sowohl Sattel- als auch Walmdächer mit einer Neigung von 45° bis 49° zulässig.

§ 1 (4) Die Bebauung auf der Ostseite der Gneisenaustraße einschließlich des Kopfbaues an der Hardenbergstraße beinhaltet sowohl Walm- als auch Satteldächer, ursprünglich Mansardwalmdächer. Daher sind all diese Dachformen Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 1 Abs. 4.

§ 1 (6) Entsprechend dem Bestand sind sämtliche geneigten Dächer (§ 1 Abs. 2 - 4) symmetrisch auszubilden.

§ 1 (7) Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind die geneigten Dächer > 40° ausschließlich mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder -pfannen vorzunehmen.

§ 1 (8) Aufgrund des stadtbildprägenden Erscheinungsbildes des Quartiers mit seiner unverwechselbaren und harmonischen Gestaltung ist auf den Straßenseiten ein weiterer Dachausbau unzulässig. Auf den Hofinnenseiten soll sich der Anteil an der Gesamtdachfläche so einfügen, dass das Hauptdach erkennbar ist und nicht durch überdimensionierte Dachausbauten überformt wird. Mit dem Gaubenanteil von max. 1/3 an der Gesamtdachfläche wird dieser Zielsetzung adäquat Rechnung getragen.

(9) Auch für Solar- und Photovoltaikanlagen wird die Hofseite als unkritisch für das Erscheinungsbild des Ensembles gewertet. Daher sind an diesen Stellen im Sinne einer Beförderung von Anlagen für erneuerbare Energien diese unter Berücksichtigung einer angemessenen Ausprägung und nicht überdimensionierten Veränderung der Dachlandschaft stattfindet.

§ 1 (10) Entsprechend ihrer untergeordneten Bedeutung und gestalterischen Wirkung sind - untergeordnete Gebäudeteile (Vordächer, Erker u.a.), Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden von den o.g. Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen und - für Nebengebäude und Garagen nur Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Fassadengestaltung

Charakteristisch für das unverwechselbare und harmonische Erscheinungsbild des Scharnhorst-Quartiers sind die individuellen und ästhetisch anspruchsvollen Fassaden. Jede Baugruppe / Häuserzeile ist ein Unikat mit einer bis ins Detail ausgebildeten stimmigen

gen Fassade, prägnanten Bauelementen, Vorbauten, Außenwohnbereichen und handwerklichen Details, die es zu bewahren gilt (vgl. hierzu Anlage 3). Dieser Charakteristik tragen die Festsetzungen § 2 Abs. 1 - 6 Rechnung.

§ 2 (1) Mit Ausnahme des südöstlichen Karrees - Allgemeines Wohngebiet WA 3 -, und der Gebäudezeilen Hardenbergstraße und Scharnhorststraße der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2 und WA 2.2 sind die straßenseitigen Fassaden im Plangebiet durch roten, rotbraunen oder blaubunten Klinker geprägt. Die daraus resultierende Präsenz des Quartiers und gestalterische Wirkung insbesondere im Straßenraum der Bürgermeister-Smidt-Straße ist unverkennbar und signifikant für dieses Stadtviertel. Insofern gelten für diese Straßenfronten dieses Material und diese Farbgebung.

Ein Teil der Gebäude - Neubauten von 1992 - Allgemeines Wohngebiet WA 4.1 bzw. der nordöstliche Blockrand WA 5.1 und 5.2 - bestehen vollständig aus Klinkermauerwerk. Diese Ausnahme ist in der Festsetzung § 2 Abs. 1 bzw. Abs. 3 ebenso fixiert wie die zahlreichen Abweichungen in den Attikageschossen, bei einzelnen Gebäudeteilen, Fassadenabschnitten und Giebelfronten entsprechend dem baulichen Bestand. Diese Details sind Kennzeichen der bereits thematisierten individuellen Fassadengliederung, Ausdruck der hohen Gestaltungsvielfalt und -qualität im Quartier.

§ 2 (2) Diese Abstufung und der Materialwechsel von Klinker und Putz in den Fassaden finden auch ihren Ausdruck in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 2 Abs. 2.

§ 2 (3) Das südöstliche Karree - WA 3 - und die straßenseitigen Straßenzüge Scharnhorststraße und Hardenbergstraße im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 sind gekennzeichnet durch Putzfassaden. In gleicher Weise zeigen die Hofinnenseiten vornehmlich verputzte Fassaden, eine preisgünstigere Variante als die geklinkerten Straßenfassaden: Dennoch weisen sie einen deutlich erkennbaren ästhetischen und funktionalen Anspruch auf.

§ 2 (4) Zur Wiederherstellung verlorengegangener Details wie Simse u.a. ist die bauordnungsrechtliche Festsetzung § 2 Abs. 4 Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 (5) Zur Erhaltung des unverwechselbaren Erscheinungsbildes des Scharnhorst-Quartiers, seiner individuellen und detailreich ausgestalteten Straßenfassaden ist jede stilistische Veränderung untersagt. Dementsprechend sind Wärmedämmmaßnahmen lediglich auf der Hofinnenseite, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und nur unter Voraussetzung der Wiederherstellung der ursprünglichen Fassadengliederung zulässig.

§ 2 (6) Die bereits vorgenommenen Veränderungen an den straßenseitigen Fassaden bzw. an den Balkonen durch z. B. Überdachungen bzw. geschlossene Fensterelemente sind zurückzubauen und Verkleidungen aus Metall, Glas, Glasbausteinen, Kunststoff oder Dekorplatten unzulässig.

Fenster / Haustüren / Beleuchtung

Die IV- und V-geschossigen Gebäudeblöcke sind durch ihre horizontal ausgerichteten und prägnanten Fensterelemente gegliedert und die Hauseingänge durch Haustüren mit ihrem jeweiligen Beleuchtungselement und teilweise integrierter Hausnummer als Gebäude strukturiert.

Die Erneuerung dieser Bauelemente hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass Fenster ohne Sprossung und Türen ohne historischen Bezug sowie Türen aus Kunststoff eingebaut wurden. Mittlerweile ist ein Teil dieser Fenster nach historischem Vorbild dank der Fördermittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz erneuert. Aufgrund der Vielzahl der Fenster und dem dabei verbundenen wirtschaftlichen Aufwand (auch im Hinblick auf die Unterhaltung) hat die Denkmalschutzbehörde den Fokus auf die möglichst originalgetreue Gliederung des Fensters gelegt und Kunststoff zugelassen. Ein Detail, das

dem Betrachter nicht auffällt. Ferner wurde an Hand restauratorischer Gutachten für die noch original erhaltenen Haustüren die ursprüngliche Farbgebung ermittelt.

Für das Erhaltungsgebiet soll grundsätzlich ein denkmalgerechter Umgang mit diesen wichtigen Gestaltungselementen sichergestellt und hierfür sensibilisiert werden.

- § 3 (1) Insofern sind gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 3 (1) Fensterrahmen, -flügel und -sprossen weiß zu halten. Fenster einer Straßenfront müssen im selben Weiß-Ton ausgeführt sein.
Bei der Erneuerung von Fenstern ist die ursprüngliche feingliedrige Teilung und Profilierung wiederherstellen. Hierfür sind der Denkmalschutzbehörde Detailzeichnungen vorzulegen und Musterfenster anzufertigen.
Aufgesetzte Rollläden und Außenjalousien sind unzulässig.
- § 3 (2) Haustüren und zugehörige Oberlichtfenster müssen aus Holz bestehen. Die Erneuerung von straßenseitigen Haustüren ist anhand von Detailzeichnungen und Bemusterungen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- § 3 (3) Türrahmen und -sprossen müssen gestrichen sein. Die Farbgebung ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
Türblätter von Hauseingangstüren sind als gegliederte Füllungstüren auszubilden, von denen die Füllungen im oberen Bereich bis maximal zum unteren Drittel verglast sein dürfen. Für die Verglasung darf nur glattes durchsichtiges Glas ohne Färbung bzw. Tönung verwendet werden. Die feststehenden Oberlichtfelder sind mit Sprossen zu gliedern.
- § 3 (4) Die Beleuchtung der Hauseingänge und die Hausnummern sind in einem Lichtelement über dem Hauseingang bzw. seitlich vorzusehen. Die Hauseingänge einer Straßenfront sind einheitlich auszubilden.

Hauseingänge

Der Großteil der Hauseingänge in den Bereichen mit Vorgärten an der Scharnhorststraße und auf der Nordseite der Hardenbergstraße⁶ ist in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten erneuert worden. Herr Schwartz kommt in seiner Expertise (vgl. Anlage 3, z.B. S. 08 - 4) zu folgender Einschätzung: KVerändert gegenüber dem ursprünglichen Zustand alle Zuwegungen der Hauseingänge, wo die Pflasterung jüngst unpassend erneuert wurde, um Platz für Fahrradstellplätze zu schaffen.

Ferner ist ein Teil der Hauseingangsstufen mehrteilig bzw. mit Granitplatten ausgeführt worden. Auch dies widerspricht dem ursprünglichen Gestaltungsmotiv von grauen Blockstufen, sodass bei Erneuerung der Stufenanlagen diese entsprechend dem historischen Motiv zu ersetzen sind. Im Bereich der Scharnhorststraße 11 - 15 ist dies bereits umgesetzt worden.

- § 4 Auf Grundlage der Planung des Landschaftsarchitekturbüros Anke Deeken sind daher gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 4 die Hauszugänge und seitlichen Fahrradabstellplätze mit grauen Betonplatten mit halben Verband, eingefasst in Streifen aus Bernburger Mosaik in Schuppenbögen und Basaltmosaikpflaster in Reihen, auszubilden (vgl. nachfolgende Abb. 7).

⁶ insbesondere im Abschnitt zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße und Scharnhorststraße

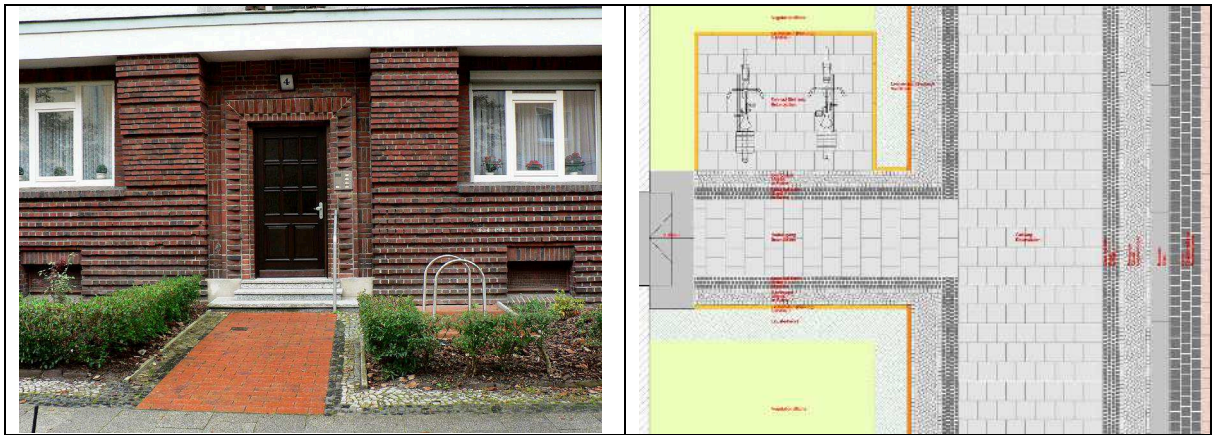


Abb. 7 - vorher nachher (gemäß Festsetzung)

Die Stufen sind als graue Blockstufen in Beton oder Granit auszubilden. Geländer dürfen nur einseitig und entlang einer Straßenfront einheitlich angebracht werden. Ausnahmsweise können beidseitige Geländer bei Nachweis bedürftiger Hausbewohner zugelassen werden.

Geländeniveau

- § 5 Zur Vermeidung überhöhter Abgrabungen bzw. Aufschüttungen von benachbarten Grundstücksbereichen sind gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 5 Gartenbereiche und Freiräume der natürlichen Geländeneigung, d.h. dem jetzigen Niveau der gewachsenen Geländeoberfläche, anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Übergang zu benachbarten Grundstücken dürfen maximal um 0,2 m differieren.

Werbeanlagen

- § 6 Zur Vermeidung dominanter Werbeträger, die aufgrund ihrer Signalwirkung, Größe und exponierten Stellung das Erscheinungsbild des Ensembles negativ beeinflussen und damit die Bebauung, den harmonisch gestalteten Straßenraum mit seiner Begrünung und den korrespondierenden Vorgartenbereichen in den Hintergrund treten lassen gilt die nachfolgende Festsetzung zu den Werbeanlagen.
Gemäß dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 6 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf, mit einer Größe von maximal 50 x 30 cm und unter der Voraussetzung zulässig, dass sie direkt am Gebäude in der Erdgeschosszone angebracht sind. Damit soll verhindert werden, dass Werbeanlagen, die nichts mit den Einrichtungen am Standort zu tun haben, hier ausgeschlossen sind und im Übrigen eine denkmalverträgliche Größe und Gestaltung aufweisen (vgl. hierzu § 9).
Demzufolge ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen unzulässig. Mit ihrer Signalwirkung stören sie das Straßenbild und widersprechen dem Erscheinungsbild des Scharnhorst-Quartiers.

Versorgungsanlagen

- § 7 Mit der dem historischen Vorbild nachempfundenen Sanierung des öffentlichen Straßenraumes - Scharnhorst- und Hardenbergstraße - wurde das charakteristische Erscheinungsbild des Quartiers wieder in Wert gesetzt. Die an einigen Stellen ungeordnet und unsensibel platzierten Versorgungsstationen wirken störend und werten die eingeleitete denkmalgerechte Erneuerung ab. Aus diesem Grund sind entsprechend dem Leitmotiv des § 172 BauGB im öffentlichen Straßenraum Versorgungsstationen an der Grenze zu den Vorgärten zu platzieren in Form, dass sie gestalterisch in die Vorgartengestaltung eingebunden sind. Die genauen Standorte sind mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Dadurch wird sichergestellt, dass analog den in den Vorgärten zulässigen Müllboxen (vgl. Festsetzung § 8) eine gestalterische Fassung dieser Stationen erfolgt.

Einfriedungen

- § 8 Zur Wiederherstellung der |grünen` Kanten - der für das Quartier typischen straßenseitigen Grundstückseinfriedung mittels Ligusterhecken - sind gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 8 die Grundstücke straßenseitig mit Ligusterhecken (3 x verpflanzt, Höhe von 80 - 100 cm, 2 - 4 Pflanzen / lfdm.) von mindestens 0,8 m bis max. 1,0 m Höhe abzugrenzen. Die Standorte der Müllboxen sind an den Rück- und Stirnseiten durch Ligusterhecken gestalterisch einzubinden. Die Heckenhöhe ist den Höhen der Müllboxen anzupassen.

Mit dieser Regelung wird darauf abgezielt, die für die Wohnanlagen notwendigen Müllboxen für alle MieterInnen und die notwendige Entleerung leicht zugänglich zu machen und gleichermaßen eine gestalterische Einbindung in die Vorgartenzone zu initiieren.

Die Grundstücke ohne Vorgärten: Waldemar-Becké-Platz Nr. 2 - 10 und Hardenbergstraße Nr. 1 - 15 sind entsprechend von der Grundstückseinfriedung ausgenommen.

Ein weiteres unverkennbares Gestaltungsmotiv in diversen Vorgartenbereichen sind Ziegelrollschichten und niedrige Klinkermauern, die z.T. bis an den Hauseingang heranzuführen. Diese prägenden Randeinfassungen sind zu erhalten bzw. instand zu setzen. Die Ligusterhecken sind auf der gehwegabgewandten Seite, hinter den Randeinfassungen und Mauern, anzupflanzen.

Grundsätzliche Zustimmungspflicht

- § 9 Die in der Vergangenheit durchgeführten häufig nicht den historischen Vorbildern entsprechenden Sanierungen sind ohne Beteiligung der Denkmalschutzbehörde erfolgt. Erst in den letzten vier Jahren, seit der intensiven Öffentlichkeitsarbeit für das Erhaltungsgebiet und der Einbindung der im Quartier tätigen Wohnungsgesellschaften, konnte hierfür ein gegenseitiges Verständnis erzielt werden. Dennoch ist es unerlässlich, dass die bauordnungsrechtlichen Regelungen - Festsetzungen § 1 - 6 - nur im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen. Aus diesem Grund ist in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 9 diese grundsätzliche Zustimmungspflicht fixiert.

Ordnungswidrigkeiten

- § 10 Zur Belangung von Ordnungswidrigkeiten wird im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 10 darauf hingewiesen, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen §§ 1 - 9) zuwiderhandelt. Gemäß § 83 Abs. 3 BremLBO können die Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 B geahndet werden.

2.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise / Verfahrensschlussvermerk

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 1 benennt die Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990).

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 2 verweist auf die für die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Stadtplanungsamt vorgehaltenen DIN-Vorschriften und Richtlinien.

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 3 resultiert aus den an der Bürgermeister-Smidt-Straße positionierten Baudenkmalen, die als Kulturdenkmale in die Denkmalliste des Landes Bremen eingetragen und dementsprechend zu erhalten sind (vgl. hierzu die Aussagen unter Teil A der Begründung, Punkt. 3.4 Denkmalpflege)

Zum Umgang mit möglichen denkmalgeschützten Bodenfunden ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 4 in die vorliegende Planung aufgenommen (vgl. hierzu die Aussagen unter Teil A der Begründung, Punkt. 3.4 Denkmalpflege).

Auf die im Plangebiet geltende Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 01.07.2009 wird im Rahmen des nachrichtlichen Hinweises Nr. 5 Abs. 1 hingewiesen. Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern während der Baumaßnahmen ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 5 Abs. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit dem nachrichtlichen Hinweis Nr. 6 wird auf den Artenschutz verwiesen, der unabhängig vom Bebauungsplan gilt.

Zum sensiblen Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Gebiet ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 7 Bestandteil des Bebauungsplanes (vgl. hierzu Teil A der Begründung, Punkt. 3.1.2 Ver- und Entsorgung).

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 8 befasst sich mit der teilweise im Gebiet befindlichen großflächigen Altlast und den daraus resultierenden Maßnahmen bei Entsiegelung dieser Flächen (siehe Teil A der Begründung, Punkt. 3.1.2 Ver- und Entsorgung - Altablagerungen).

Aufgrund der Überplanung des für das Plangebiet geltenden Bebauungsplanes KSteinstraße` ist mit dem **Verfahrensschlussvermerk** die nach Inkrafttreten des anstehenden Bebauungsplanes eintretende Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplanes Steinstraße ausgewiesen.

3. Städtebauliche Belange

3.1 Infrastruktur

3.1.1 Erschließung / Verkehr

Bestand

Das Plangebiet liegt an der Magistrale Bürgermeister-Smidt-Straße, die als wichtige Nord-Süd-Achse des Stadtteils Mitte fungiert und insofern eine zentrale innerörtliche Erschließungsfunktion übernimmt. Sie ist zum Teil in den Planbereich einbezogen im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung und Neuordnung der Einmündungsbereiche. Dieser Teil der Bürgermeister-Smidt-Straße wird im Volksmund auch als KAlte Bürger` bezeichnet, ein Indiz ihrer historischen Bedeutung.

Grundsätzlich ist im Scharnhorst-Quartier die ursprüngliche Konzeption des Erschließungsnetzes mit den randseitigen Straßen - der Bürgermeister-Smidt-Straße (ehemals Kaiserstraße) im Westen, dem Waldemar-Becké-Platz im Süden und der Fichtestraße im Osten - sowie dem inneren Erschließungssystem - Straßenkreuz der Scharnhorst- und Hardenbergstraße sowie an der Gneisenau- und Steinstraße - ablesbar. Während die Gneisenau- und Steinstraße aufgrund ihrer Stichstraßenausbildung lediglich untergeordnete Erschließungsfunktion aufweisen, stellen die mittig verlaufenden Scharnhorst- und Hardenbergstraße zentrale Verbindungsachsen zum äußeren Straßennetz dar. Ihr versetzt angeordnetes Straßenkreuz ist charakteristisch für diesen Stadtgrundriss und das Rückgrat des inneren Erschließungssystems.

Planung

Mit der Erweiterung des Viertels nach Norden wird die Gneisenaustraße künftig in diese Richtung verlängert und mit der Kantstraße verbunden. Die bislang lediglich bis zur Scharnhorststraße ausgebaute Steinstraße wird künftig als Geh- und Radweg bis zur Fichtestraße geführt. Die Herstellung der Straße für den Kraftfahrzeugverkehr ist entbehrlich, da das nördlich anschließende Roter Sand-Quartier über die verlängerte Gneisenaustraße und eine weitere Nord-Süd-Achse hinreichend erschlossen wird.

Mit der Festsetzung dieses Geh- und Radweges als öffentliche Wegeverbindung in Verlängerung der Steinstraße soll deren Gestaltungsmotiv in Form einer Baumreihe aus Schwedischer Mehlbeere übernommen werden. In gleicher Weise fördert diese Wegeverbindung die fußläufige Vernetzung mit den umliegenden Wohnquartieren, Sportanlagen, dem Schulstandort sowie in Richtung Lehe bzw. zum Nahversorgungsstandort am Ende der Rudloffstraße. Mit dem Walter-Kolb-Weg im Osten und der Kleinen Straße` im Westen bestehen gute Wegeverbindungen zu den angrenzenden Quartieren, Versorgungsbereichen bzw. zum Wasser.

Im Hinblick auf die Schulwegebeziehung und das nahegelegene Pflegeheim wurde 2016 ein Fußgängerüberweg in der Bürgermeister-Smidt-Straße zwischen beiden Bushaltestellen und unmittelbar nördlich der Einmündung des Waldemar-Becké-Platzes geschaffen.

Erneuerung der Scharnhorst- und Hardenbergstraße nach historischem Vorbild

Entsprechend dem Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20. Februar 2014 wurden die Scharnhorst- und Hardenbergstraße in den letzten 3 Jahren wegen ihres schlechten Zustandes und ihrer innergebietlichen Erschließungsfunktion denkmalgerecht saniert. Dabei wurden die unterschiedlichen Profile beider Straßen` - Fahrbahnen und Gehwege mit ihrem jeweiligen Höhenniveau` - und ihre charakteristischen Gestaltungsmerkmale` - Baumreihen in der Scharnhorststraße` - wie vorgefunden wiederhergestellt. Die Bordsteinhöhen wurden gegenüber dem Bestand reduziert und mit 8 cm Versatz dennoch eine ausreichende Kante belassen, um das ursprüngliche Bild zu wahren und zugleich die Barriere Wirkung für Fußgänger zu reduzieren. Ferner wurden im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen die Bordsteine zusätzlich abgesenkt, sodass eine barrierefreie Querung möglich ist. Die überlieferten Materialien` - Großpflaster aus Granit, Mosaikpflaster aus Basalt wurden wieder eingebaut und um fehlende Bestände u.a. beim Bernburger Mosaik ergänzt. Die in den Gehwegen verlegten Betonplatten wurden` - angelehnt an die Abmessungen und Oberflächenbeschaffenheit des Originals` - ersetzt. Zudem wurde der nördliche` - bisher nur provisorische` - Teil der Scharnhorststraße entsprechend dem südlichen Profil angepasst und der überfällige Lückenschluss zur Steinstraße hergestellt. Die beide Straßen prägende Allee aus Schwedischer Mehlbeere wurde ergänzt bzw. komplett erneuert und damit der Charme der Straßenräume wiederhergestellt.

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Magistrale Bürgermeister-Smidt-Straße im Norden an die Hauptverkehrsstraße Rickmersstraße angebunden, die die Hauptgeschäftsstraße Hafenstraße im Stadtteil Lehe mit der Barkhausenstraße verbindet. Letztere dient aktuell im Stadtteil Mitte u.a. dem Gewerbeverkehr zum Zolltor Roter Sand. Im Süden stellt die Bürgermeister-Smidt-Straße die Anbindung an das überörtliche Straßennetz` - B 112 (Lloydstraße) - her.

Anbindungen an den **Öffentlichen Personennahverkehr** bestehen durch die Buslinien 505 (Langen/Debstedt` - Wulsdorf - Bohmsiel) und 506 (SZ Langen` - Wulsdorf-Bahnhofstraße). Ferner verkehrt der Moon Liner Richtung Stadtmitte Süd und Nord. Die Haltestellen befinden sich etwa in Höhe der Einmündung Kleine Straße und am Waldemar-Becké-Platz in der Bürgermeister-Smidt-Straße.

Stellplätze / Öffentliche Parkplätze

Entsprechend dem Bremerhavener Stellplatzortsgesetz müssen notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf bzw. bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen nach dem größten gleichzeitigen Bedarf gerecht werden.

Zum Zeitpunkt der Konzeption und Errichtung des Stadtviertels war die Motorisierung ein Novum und für private Haushalte ein eigenes Auto ein Luxus, eine Rarität. Die in der Bürgermeister-Smidt-Straße verkehrende Straßenbahn lag` praktisch vor der Haustür und stellte daher eine exzellente Verbindung in Richtung Innenstadt und nach Geestemünde dar. Das innere Erschließungssystem war so konzipiert, dass es eine gute Befahrbarkeit des Quartiers und breite Gehwege beinhaltete, dem Zeitgeist entsprechend vorrangig auf die Bedarfe von Fußgängern abgestellt war.

Mittlerweile wird ein Teil der Straßenräume mindestens einseitig, im Bereich der Scharnhorststraße beidseitig geparkt. Diesem Bedarf wurde im Rahmen des Umbaus der Scharnhorststraße dadurch entsprochen, dass das teilweise einseitige Parken auf dem Gehweg bauseitig berücksichtigt wurde und somit zulässig ist.

Aufgrund der Gebäudestrukturen` Blockrand ohne gebäudeintegrierte Stellplätze` und mangels ausreichender Angebote auf den jeweiligen Grundstücksflächen können Bedarfe nach Parkraum im Quartier nur teilweise und vornehmlich im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche im Bereich bzw. randseitig der Fichtestraße werden bislang die bestehenden Parkraumangebote gesichert.

§ 4 (1) Mit der Vollendung des nordöstlichen Blockrandes der Allgemeinen Wohngebiete WA 5.1 und 5.2 werden die dort vorhandenen Garagen weichen. Daher ist der Stellplatzbedarf in diesem Areal durch gebäudeintegrierte Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen auf diesen Privatgrundstücken im Rahmen der Baugenehmigung vorzusehen. Dies gilt analog für das westlich anschließende Areal` Allgemeines Wohngebiet WA 4.1`. Auch hier sind im Rahmen der Neustrukturierung des Freiraumes adäquate Stellplätze zu berücksichtigen

§ 5 (3) Zur Untergliederung und gestalterischen Einbindung dieser Stellplatzanlagen in das Umfeld sind Einfriedungen mit Laubgehölzhecken und je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen. Damit ist sichergestellt, dass begrünte Stellplatzanlagen entstehen.

Fahrradabstellanlagen sind im Zuge der Vorgartenneugestaltung entlang der Scharnhorst- und Hardenbergstraße im Eingangsbereich integriert und so konzipiert, dass sie ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen.

§ 4 (2) Entsprechend der weitgehend geschlossenen Blockrandstrukturen sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO innerhalb der Hofbereiche nicht zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von maximal zwei betriebsbedingten Stellplätzen je Hofbereich bezieht sich insbesondere auf das südwestliche Karree mit dem Haus im Hof und zugehörigen Hausmeistergebäude bzw. weitere Gebäudezeilen, wie z.B. dem Urbanen Gebiet MU 1.1 und soll sicherstellen, dass für den Hausmeister, Handwerksleistungen bzw. weitere Dienstleistungen vor Ort diese eingeschränkten Stellplatzangebote im Innenhof ausnahmsweise erlaubt.

§ 4 (4) Zur Erschließung der Innenhöfe für Unterhaltungsleistungen, Hausmeister und weitere betriebsbedingte Erfordernisse sind die bestehenden Hofdurchfahrten (DF - vgl. Planzeichnung) zu erhalten.

§ 4 (3) Mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 4 Abs. 3 soll die Bewirtschaftung der zahlreichen Mietwohnungen in den einzelnen Karrees sichergestellt werden in der Form, dass ein Hausmeister vor Ort ist und notwendige Handwerkstätigkeiten geleistet werden können. Zudem sollen analog dem Vorbild rückseitig der Bürgermeister-Smidt-Straße 175 innerhalb der Innenhöfe Nebengebäude errichtet werden dürfen, die den Anwohnern als Orte der Begegnung, für soziale Teilhabe, kulturelle Aktivitäten, für Festivitäten u.ä. zur Verfügung stehen.

Gestaltung des Straßenraumes

§ 4 (1) Zur Schaffung eines attraktiven und großzügigen Straßenraumes mit begrünten Vorgartenzonen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baulinie Garagen, Stellplätze (dies beinhaltet auch Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.
Abweichend ist die Errichtung von Stellplätzen bzw. Nebengebäuden, wobei Nebengebäude eine maximale Grundfläche von 30 m² aufweisen dürfen, im Bereich zwischen dem Verkehrsgrün und den südlich liegenden Baufenstern zulässig. Diese Areale liegen abseits des öffentlichen Straßenraumes und sollen grundstücksbezogene benötigte Stellplätze und ggf. Nebengebäude aufnehmen. Die Stellplatzflächen sind gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 5 Abs. 3 standortgerecht einzugrünen, sodass eine gestalterische Einbindung in das Umfeld erzielt wird.

3.1.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der bestehenden baulichen Anlagen ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt.
Für die Erschließung des Roter Sand Quartiers ist die Verlegung eines Regenwasser- und Schmutzwasserkanals im nördlich geplanten 3,00 m breiten Geh- und Radweg vorgesehen. Die in diesem Bereich geplanten Entwässerungskanäle benötigen die gesamte Breite des Weges.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sicherzustellen.

Baugrund

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt um ca. 3 m NN. Entsprechend den Daten des Geologischen Dienstes Bremen wird davon ausgegangen, dass weite Bereiche mit einer sandigen Auffüllung überdeckt worden sind. Als jüngste geologische Schichten (unter etwaigen anthropogenen Auffüllungen) stehen etwa 17 m mächtige Schluffe und Tone an mit auftretenden Torfen. Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund als ~~K~~ehr stark setzungsempfindlich` eingestuft werden. Die Tragfähigkeit ist vermutlich sehr gering. Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Mächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen. Es ist davon auszugehen, dass bei diesen genannten Kleimächtigkeiten Tiefgründungen erforderlich sind.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab ~25 m NN durch die Lauenburger Schichten gebildet. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2015) ergaben freie Grundwasserstände um 0,2 m NN.

Das Grundwasser steht gespannt unter den genannten Weichschichten an und ist nach DIN 4030 als ~~K~~etonangreifend` einzustufen.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und ~kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aus den beschriebenen hydrogeologischen Gründen nicht gegeben.

Kampfmittel

Hinweis Nr. 7 Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die Polizei Bremen ~ ZTD 14 ~ Kampfmittelräumdienst unter der Telefonnummer 0421 / 362 12232 oder 362 12281 zu benachrichtigen. Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreichen des Kampfmittelräumdienstes ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen.

Altablagerungen

Hin- Teilflächen der Steinstraße (Ostseite) sowie der Fichtestraße (Nordseite) liegen im Be-
weis reich der Altablagerung KZiegelteich`. Für dieses Areal ist in Abstimmung mit dem Um-
Nr. 8 weltschutzamt eine Altlastenerkundung durchzuführen.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

3.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In § 1a BauGB werden als umweltschützende Belange in der Abwägung insbesondere Folgende genannt:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen,
- die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- die Aussagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), sofern im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden soll,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und
- der Europäischen Vogelschutzgebiete, sofern diese erheblich beeinträchtigt werden können.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan KSteinstraße` (rechtskräftig seit: 25.08.1978). Dieser setzt die zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße und Fichtestraße befindlichen fünf Karrees als Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 fest bzw. lässt diese als maximale Obergrenze zu. Ferner ist das Erschließungsnetz als Straßenverkehrsfläche zum Teil mit Straßenbegleitgrün ausgewiesen. Entsprechend der für den Bebauungsplan geltenden BauNVO 1977 ist bislang in dem Gebiet eine Vollversiegelung zulässig. Ursächlich hierfür ist, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet werden. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Daher erübrigt sich die Anwendung der Eingriffsregelung für den vorliegenden Bebauungsplan. Auch im nördlichen Teil des Plangebietes, zwischen Kant- und Steinstraße, ist aufgrund des baulichen Bestandes die Eingriffsregelung entbehrlich.

Im Umweltbericht wird dargestellt, dass die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommenen Maßnahmen zu einer Verbesserung von Natur und Landschaft im Planbereich führen (vgl. Begründung - Teil B -).

EAG Bau

Entsprechend dem Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a (Umweltprüfung) grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren⁷, die nach dem 20. Juli 2004 aufgestellt werden, eine förmliche Umweltprüfung eingeführt. Hierzu ist ein Umweltbericht zu fertigen. Dessen Inhalte ergeben sich aus den in der Anlage zum BauGB aufgeführten Angaben.

Zur Vermeidung einer Wiederholung wird an dieser Stelle auf die Darstellung der Eingriffsfolgen auf die einzelnen Schutzgüter, der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen verzichtet und erst im separaten Umweltbericht (Teil B der Begründung) abgehandelt.

⁷ Ausgenommen sind Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. im beschleunigten Verfahren nach § 13a und b BauGB.

3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das baukulturell wertvolle Scharnhorst-Quartier ist in den 1910er Jahren konzipiert. Seit 1913 bis 1930 ist ein Großteil der das Gebiet prägenden Blockrandstrukturen entstanden mit einem für die damaligen Verhältnisse innovativen und anspruchsvollen Wohnraumprogramm. Die dabei gebildeten Karrees hatten eine Schauseite zur Straße mit ästhetisch anspruchsvoller und individuellen Fassaden und vom Verkehrslärm abgeschotteten ruhigen Innenhöfen, die Privatheit und wohnergänzende Funktionen in Form von Grünflächen mit Kinderspiel, Aufenthalts- und Außenwohnbereichen beinhalteten. Nach einer langen Pause sind in den 1990er Jahren vier weitere Baublocks als Verlängerung der Gebäudezeilen an der Scharnhorst- und Gneisenaustraße errichtet worden. Grundlage bildete der 1978 entwickelte Bebauungsplan (vgl. Abb. 2, Seite 5). Bis heute ist ein Teil dieser ursprünglich vorgesehenen geschlossenen Baustrukturen unvollendet.

Der großzügig geschnittene Straßenraum mit seinen Alleen aus Schwedischer Mehlbeere und begrünten Vorgartenbereichen, die durch Ligusterhecken eingerahmt werden, seinen breiten Gehwegen und der harmonisch abgestimmten Pflasterung zeigt eine Ästhetik und Aufenthaltsqualität, die unverwechselbar ist und den Anspruch nach Wohnqualität versinnbildlicht.

Ziel der vorliegenden Planung ist daher, diese Proportionen und Gestaltungselemente entsprechend ihrem Ensemblewert zu bewahren, Fehlentwicklungen zu beheben und fragmenthafte Bereiche zu einem städtebaulichen Abschluss zu bringen. Insofern enthält der Bebauungsplan mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Intention das Scharnhorst-Quartier durch weitere Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen aufzuwerten.

§ 5 (1) Anders als im Bebauungsplan K`Steinstraße` vorgesehen wurde die Steinstraße im Abschnitt zwischen Scharnhorst- und Fichtestraße bis heute nicht ausgebaut. Neue Entwicklungen machen diese Straßenführung entbehrlich. Gleichwohl ist sie als Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer bedeutsam und somit als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. Dabei soll das Motiv der wegebegleitenden Baumreihe aus Schwedischer Mehlbeere der Steinstraße aufgenommen werden. Aufgrund der im Winterhalbjahr irrtümlich gefälltten Laubbäume auf der Ostseite der Gneisenaustraße sind diese vom Eingriffsversucher und Veranlasser der Maßnahme zu ersetzen. Entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit und ihres Habitus sind die gefälltten 8 Bäume im Verhältnis 1:2 zu ersetzen, d.h. es sind 16 Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm zu pflanzen und solange zu pflegen bis sie angegangen sind. Darüber hinaus sind sie dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Umweltprüfung (Teil B der Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass die Innenhöfe wichtige quartiersbezogene Grünflächen aufweisen, deren Grünstrukturen jedoch zumeist monoton und nicht standortgerecht sind.

§ 5 (2) Zum Schutz und zur Aufwertung der Innenhöfe sind daher mindestens 70 % dieser Hofflächen als Grünflächen herzustellen und in Teilbereichen mit standortgerechten Gehölzen der in Abs. 3 aufgeführten Artenliste und Mindestqualität zu begrünen. Diese Maßnahmen gelten bei Umbaumaßnahmen im Innenhofbereich.

Entsprechend der Stellungnahme des Umweltschutzamtes hat für die Kinderspielflächen in den Innenhöfen der unversiegelte Oberboden (0 - 35 cm) die Vorsorgewerte nach Anhang 2, Abs. 4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

§ 5 (3) Zur gestalterischen Einbindung in das Umfeld und einer dem Quartier entsprechenden Begrünung sind Stellplatzanlagen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen mit einer standortheimischen Laubgehölz-Hecke der Arten Ligustrum vulgare - Liguster, Acer cam-

pestre - Feldahorn, *Carpinus betulus* - Hainbuche oder *Fagus sylvatica* - Rotbuche (2 x verpflanzt mit Ballen, 100 - 125 cm) mit einer Höhe von mindestens 1,20 m und maximal von 1,40 m einzufrieden. Dabei ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Je Baumpflanzung ist ein mindestens 12 m² großes Pflanzbeet anzulegen und ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ (8 m² x 1,5 m) mit Baums substrat herzustellen. Für die Anpflanzungen gilt die auf der Planzeichnung angegebene Artenliste und Mindestpflanzqualität.

Zur Berücksichtigung der im Land Bremen geltenden Baumschutzverordnung und der geltenden Normen und Richtlinien für Baumaßnahmen sind die nachrichtlichen Hinweise Nr. 4 (1) und (2) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Aussagen zu den naturschutzfachlichen Belangen finden sich in Teil B der Begründung, Umweltbericht, bzw. in der Karte zur Begründung, Biotoptypenkartierung.

3.3 Artenschutz

Hinweis Nr. 6 Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegen bis auf das Vorkommen von Brutplätzen des Mauerseglers in der Scharnhorststraße keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Der Mauersegler ist nach BNatSchG eine ganzjährig geschützte Vogelart. Hier ist im Falle von Erneuerungs- oder Sanierungsmaßnahmen die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Im Bebauungsplan ist auf die naturschutzrechtlichen Belange hingewiesen.

3.4 Belange der Wasserwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

3.5 Denkmalpflege

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine bekannten **archäologischen Denkmale**. Insofern wird der Hinweis zu möglichen Bodendenkmalen vorsorglich in die Planung aufgenommen, d.h. sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, gilt die Meldepflicht und die unverzügliche Anzeige an die Denkmalschutzbehörde (vgl. hierzu den nachrichtlichen Hinweis Nr. 3).

Die stadtbildprägenden Gebäude an der Bürgermeister-Smidt-Straße sind Ausdruck der Baugeschichte Bremerhavens der 1920er Jahre und mit ihrer großstädtisch anmutenden Architektur Kennzeichen der in diesen Jahren in Bremerhaven Einzug haltenden Moderne. Ihre unverwechselbare Gestalt, ihre individuellen Fassaden, handwerklichen Details und prägnante Blockrandstruktur gilt es zu bewahren und zu sichern.

Dementsprechend weist der nachrichtliche Hinweis Nr. 6 auf Folgendes hin:
Die Gebäude - Kantstraße 1 / Bürgermeister-Smidt-Straße 195 - 205 / Steinstraße 2 - 6, Bürgermeister-Smidt-Straße 187 - 193 / Steinstraße 1 - 7 / Scharnhorststraße 14 - 20 / Hardenbergstraße 2 - 8 und Bürgermeister-Smidt-Straße 173 - 185 / Hardenbergstraße 1 - 7 / Scharnhorststraße 2 - 12 / Waldemar-Becké-Platz 2 - 6 - sind als **Kulturdenkmale** in die Denkmalliste im Land Bremen eingetragen. Hierbei handelt es sich um Ensembles von Baudenkmalen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 Bremisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), die Gegenstand der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind. An dem Erhalt dieser Gesamtanlagen besteht öffentliches Interesse.

Veränderungen an Baudenkmalen bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bauliche Veränderungen an Baudenkmalen durchgeführt werden, so sind die-

se rechtzeitig vor Baubeginn beim Bauordnungsamt des Magistrats Bremerhaven als Denkmalschutzbehörde schriftlich zu beantragen.

Gemäß § 10 Abs. 2 DSchG bedürfen sämtliche Maßnahmen in der Umgebung geschützter unbeweglicher Kulturdenkmäler (Baudenkmäler) - Abbruch bzw. Beseitigung baulicher Anlagen, Entfernung vom Standort, Beeinträchtigung oder Veränderung des Baudenkmal in seinem Bestand oder Erscheinungsbild, Wiederherstellung oder Instandsetzung baulicher Anlagen, An- und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeanlagen - einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

3.5 Immissionsschutz

Ein wesentliches Anliegen dieser Bauleitplanung ist die Sicherung einer verträglichen Nachbarschaft von schutzwürdigem Wohnen und benachbarter Gewerbetätigkeit sowie Sportnutzung durch sachgerechte Festsetzungen zum Immissionsschutz. Dies gilt in gleicher Weise für die angemessene Berücksichtigung der Immissionen aus Verkehrslärm entsprechend der Lage des Plangebietes an einer innerörtlichen Magistrale.

Das schalltechnische Gutachten (vgl. Anlage 4) kommt zu folgendem Ergebnis:

Sportlärm

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 KSchallschutz im Städtebau` werden in der Tageszeit sicher eingehalten bzw. unterschritten. Auch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV KSportanlagenlärmschutzverordnung` für Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete werden eingehalten.

Gewerbelärm

Im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 475 KRoter Sand-Quartier` wurde an einem Messpunkt innerhalb dessen Geltungsbereiches ein Beurteilungspegel von 43 dB(A) innerhalb der Nachtzeit ermittelt. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 436 KErhaltungsgebiet Scharnhorststraße` kann es daher nachts noch zu geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 KSchallschutz im Städtebau` kommen.

KDie Überschreitung in diesem Randbereich ist kleiner als 1 dB(A). Im nordöstlichen Bereich, der derzeit noch mit Garagen bebaut ist, können die Überschreitungen auf der Baulinie mit zunehmender Höhe Werte von 1 dB(A) bis maximal 2 dB(A) annehmen.

§ 7 (1) Insofern sind bei Baumaßnahmen entlang der nördlichen Baulinie für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5.1 und 5.2, hierzu zählen Neubauten, wesentliche Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Schlaf- und Kinderzimmer der süd-, öst- und westlichen Gebäudeseite zuzuordnen. Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper die Gewerbegeräuschimmissionen verringern und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) nachts an der nördlichen Gebäudeseite eingehalten werden.

Im nördlichen Bereich - im Urbanen Gebiet MU 1.1 und 1.2 - können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

KDie Berechnungen des vorliegenden Gutachtens haben noch nicht die zukünftig geplanten Gebäude im nördlich angrenzenden Roter Sand-Quartier berücksichtigt. Die zukünftige Bebauung des Roter Sand-Quartiers wird auf die Liegenschaften innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 436 insbesondere im

Hinblick auf Gewerbelärm aus den nördlich gelegenen Hafengebieten positive abschirmende Wirkungen entfalten. Dann sind an der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes und insbesondere auch in dessen nordöstlichem Bereich Schallpegelminderungen aufgrund der vorgelagerten Riegelbebauung, je nach Höhe des Immissionsortes von 1 dB(A) bis 1,5 dB(A) zu erwarten.⁸

Straßenlärm

§ 7 (2) Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Bürgermeister-Smidt-Straße vorbelastet. Auf Grundlage der Verkehrszahlen wurden Immissionsraster für den Straßenverkehr berechnet. An den Häuserfassaden im Einflussbereich der Bürgermeister-Smidt-Straße werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von dB(A) der DIN 18005, Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" in Abhängigkeit von der Immissionshöhe tags von 55 dB(A) um 8 - 9 dB(A) und nachts von 45 dB(A) um 12-13 dB(A) überschritten. Die höchsten Geräuschimmissionen sind quellennah auf den Immissionshöhen 2 m und 5 m zu erwarten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV "Verkehrslärmschutzverordnung" für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiet von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) werden an diesen Häuserfassaden überschritten. An den der Bürgermeister-Smidt-Straße abgewandten Gebäudefassaden bzw. an den nachgelagerten Gebäuden werden die Orientierungswerte sowie die Immissionsgrenzwerte tags und nachts sicher eingehalten. An den Einmündungen der Steinstraße, Hardenbergstraße und am Waldemar-Becké-Platz werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" jedoch bis zu einer Tiefe von ca. 42 m überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand schließen sich aufgrund der städtebaulichen Situation aus. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Minderung der Verkehrsgeräusche durch eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h wären dagegen mit der örtlichen Situation vereinbar und würden eine deutliche Lärmreduktion von etwa 3 dB(A) nach sich ziehen. Dennoch kommt es auch in diesem Fall zu Überschreitungen der Richt- und Grenzwerte von DIN 18005 Beiblatt 1 und 16. BImSchV. Da diese Geschwindigkeitsreduzierung durch die Straßenverkehrsbehörde anzuordnen ist und eine umfangreiche Prüfung erfordert, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt dem Schutz der Wohnräume nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von festgesetzten Lärmpegelbereichen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" begegnet werden. Den Lärmpegelbereichen liegt der maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde. Die Lärmpegelbereiche für die westlichen Gebäudefassaden, die durch die Verkehrsgeräuschimmissionen maßgeblich betroffen sind, wurden für eine maßgebliche Höhe von 5 m über Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Den hohen Nachtwerten entsprechend berücksichtigen die festgesetzten Immissionsraster die Erhöhung der Lärmpegelbereiche um eine Stufe.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder der wesentlichen baulichen Änderung der Außenbauteile bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8 eingehalten werden. Im Rahmen eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen, die sich aus den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ergeben, durch die geplante Bauausführung eingehalten werden können.

⁸ Schalltechnisches Gutachten, ted. August 2018

Die betroffenen Häuser unterliegen dem Denkmalschutz und genießen Bestandsschutz. Die Festsetzung gilt daher nur im Fall von genehmigungspflichtigen, baulichen Veränderungen und bei einer Neubebauung der Grundstücke. In den Denkmalsgesetzen findet sich kein Grundsatz der Material- und Werkgerechtigkeit. Er wurde jedoch durch die Rechtsprechung in das Denkmalrecht eingeführt. Insoweit ist im Einzelfall abzuklären, inwieweit durch bauliche Schallschutzmaßnahmen die historische Aussage überliefert werden kann und eine gute Einfügung in die Gesamtheit des historischen Gebäudes zu erreichen ist.

Aufgrund der im Allgemeinen Wohngebiet und Urbanen Gebiet in der Nachtzeit über 40 dB(A) bzw. über 45 dB(A) liegenden Beurteilungspegel von Verkehrslärm sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder andere Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorgeschrieben.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist zu prüfen, inwieweit durch die o.g. aktive Schallschutzmaßnahme - Minderung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h in der Bürgermeister-Smidt-Straße - die Wohnsituation bereits so verbessert werden kann, dass die besonderen Belange des Denkmalschutzes sachgerecht berücksichtigt werden und mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen vereinbar sind.

Teil C: Zusammenfassende Abwägung

1. Darstellung des Verfahrens

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein gängiges Planverfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung. Die gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in allen nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanungen⁹ erforderliche förmliche Verpflichtung zur Umweltprüfung ist in Form des Umweltberichtes im Teil B der Begründung dargelegt.

2. Abwägungsrelevante Informationen

Die vorliegende Planung basiert auf den eingangs bzw. auf den vorangegangenen Seiten erwähnten Gutachten. Die restauratorischen Gutachten von Herrn Matthias Seefried, Bremen, sind im Stadtplanungsamt einsehbar. Sie liegen ferner in der Unteren Denkmalbehörde vor.

3. Bewertung der Belange und Abwägung

1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragene Anregungen und Hinweise sind zum Teil in Form zeichnerischer und textlicher Festsetzungen, nachrichtlicher Hinweise und textlicher Darlegungen in der Begründung adäquat berücksichtigt. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die zu den eingegangenen Stellungnahmen erfolgte Abwägung wurde vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 30.11.2017 zur Kenntnis genommen und geht den jeweiligen Einwänden vor dem Satzungsbeschluss gesondert zu.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die im Zuge der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise betreffen insbesondere grünplanerische Festsetzungen, die Ver- und Entsorgung des benachbarten Roter Sand Quartiers, den Baugrund und die ÖPNV-Anbindung. Ferner wurde aus gutachterlicher Sicht auf Aspekte des Schallschutzes hingewiesen, die eine redaktionelle Überarbeitung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 7 (1) und der Begründung in Teil A, unter dem Pkt. 3.5 Immissionsschutz nach sich zogen. Insofern beschränken sich die festgesetzten Lärmpegelbereiche auf die Bereiche III - V. Aufgrund der deutlichen Überschreitung der zulässigen Immissions- bzw. Orientierungswerte aufgrund von Straßenverkehrslärm entlang der Fassaden zur Bürgermeister-Smidt-Straße und der abgehenden Straßen bis auf eine Tiefe von ca. 42 m, d.h. von Gebäuden, die denkmalgeschützt sind und Bremerhavens Architekturgeschichte der 1920er Jahre in exzellenter, beispielgebender Weise verkörpern, ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen, ob durch aktive Schallschutzmaßnahmen - Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h in der Bürgermeister-Smidt-Straße -, eine gerechte Abwägung zwischen beiden Belangen erreicht werden kann.

⁹ Ausgenommen sind Bauleitplanverfahren im vereinfachten (§ 13 BauGB) bzw. beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, im Plangebiet Imkerwesen bautechnisch sowie botanisch zu berücksichtigen, Hühnerhaltung zu fördern bzw. Karnickelzucht zu ermöglichen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass anders als im Dorfgebiet, das insbesondere der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe dient, Kleinsiedlungen mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen beinhaltet und demzufolge explizit auf eine verträgliche Nachbarschaft von Tierhaltung und Wohnen abzielt, im innerstädtischen Bereich wie hier im Erhaltungsgebiet Scharnhorststraße mit seiner großstädtischen, z.T. denkmalgeschützten Blockrandbebauung und Innenhöfen, die als Spiel- und Ruhebereiche der Anwohner dienen, keine derartigen gewerblichen oder hobbymäßig betriebenen Tierhaltungsanlagen zulässig bzw. gewünscht sind. Die dementsprechend für dieses Quartier getroffenen Gebietskategorien - Allgemeines Wohngebiet (WA) und Urbanes Gebiet (MU) - stellen vielmehr auf den innerstädtischen Wohnungsbestand und die in begrenztem Maß anvisierte Nutzungsmischung mit verträglichen wohnergänzenden Nutzungen z.B. Anlagen für Verwaltungen oder für soziale Zwecke ab.

Dabei dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Demzufolge sind hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe etc. sind aufgrund des bestehenden Ensembles und der Kulturdenkmale (Blockrandbebauung mit primärer Wohnnutzung) ausgeschlossen.

Dies bezieht sich gleichlautend auf das im nördlichen Teilbereich ausgewiesene Urbane Gebiet. Auch hier sind ergänzend zum Wohnen nur Nutzungen zugelassen, die mit dieser vorrangigen Wohnfunktion konform gehen. Insofern sind an dieser Stelle u.a. sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Im Übrigen sind innerhalb der Hofbereiche Nebengebäude nur als Gemeinschaftsanlagen bzw. Hausmeister- / Werkstattgebäude zulässig (analog der Mieterbegegnungsstätte Bgm.-Smidt-Str. 175). Ferner sind die Innenhöfe zu mindestens 70 % als Grünflächen herzustellen und in Teilbereichen mit standortgerechten Gehölzen der angegebenen Pflanzenliste zu begrünen mit dem Ziel als attraktive Aufenthalts- und Ruhebereiche für Anwohner bzw. als Spielflächen für Kinder zu fungieren. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Ergebnis

Aufgrund der Darlegungen des Umweltberichtes, der im Rahmen der Entwurfserstellung vorgenommenen Änderungen entsprechend den vorangegangenen Ausführungen mit einer sachgerechten Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange ist die Umsetzung der Planung als unkritisch zu werten. Auf den o.g. Prüfauftrag wird verwiesen.

4. Sonstige Hinweise (Kosten)

In der Sitzung am 20.02.2014 hat der Bau- und Umweltausschuss Sanierungsmaßnahmen der Städtischen Wohnungsgesellschaft und der GWF in diesem Areal sowie Umbaumaßnahmen der Scharnhorst- und Hardenbergstraße mit einem Fördermittelanteil von insgesamt 2,0 Mio. B beschlossen. Diese Maßnahmen sind abgeschlossen. Der Einsatz weiterer Fördermittel ist Gegenstand einer gesonderten Vorlage.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremerhaven, 25. Oktober 2018

Im Auftrag

gez. C. Kountchev

Dipl.-Ing. Carolin Kountchev
Amtsleiterin

Verfahrenshinweise:

- Die Beteiligung der Bürger / Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom 02. Mai 2011 bis einschließlich 06. Mai 2011 nach ortsüblicher Bekanntmachung von Anhörungszeit und -ort am 15. April 2011.
- Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. August 2018 bis einschließlich 27. September 2018 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.