

Mitteilung des Senats vom 6. Mai 2014

Bebauungsplan 2454 für ein Gebiet in Bremen-Altstadt zwischen Abbentorswallstraße, Abbentorstraße, Neuenstraße und Töferbohmstraße

(Bearbeitungsstand: 10. März 2014)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2454 (Bearbeitungsstand: 10. März 2014) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 24. April 2014 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie enthalten sind.*)

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2454 für ein Gebiet in Bremen-Altstadt zwischen Abbentorswallstraße, Abbentorstraße, Neuenstraße und Töferbohmstraße (Bearbeitungsstand: 10. März 2014) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Bebauungsplan 2454 für ein Gebiet in Bremen-Altstadt zwischen Abbentorswallstraße, Abbentorstraße, Neuenstraße und Töferbohmstraße

(Bearbeitungsstand: 10. März 2014)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2454 (Bearbeitungsstand: 10. März 2014) und die Begründung zum Bebauungsplan 2454 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19. Dezember 2013 beschlossen, den Bebauungsplan 2454 gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Bei dem Bebauungsplan 2454 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum Bebauungsplan 2454 ist am 30. September 2013 vom Ortsamt Mitte eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2454 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 26. September 2013 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirats Mitte sind für den Bebauungsplanentwurf 2454 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19. Dezember 2013 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2454 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 10. Januar 2014 bis 10. Februar 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt Mitte Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.1 Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts verwiesen.

5.2 Das Ortsamt Mitte hat per Mail vom 16 Februar 2014 Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat hat auf seiner Beiratssitzung (vom 3. Februar 2014/Fachausschusssitzung vom 27. Januar 2014) dem Entwurf des Bebauungsplans in den Grundzügen zugestimmt.

Im Zuge der weiteren Beratungen mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort ist noch ein neuer Gesichtspunkt aufgetaucht, den sich der Beirat zu Eigen macht.

Die Bewohner der Häuserzeile auf der Nordseite der Abbentorswallstraße befürchten, dass der ganze Quartiersverkehr über diese Straße abgewickelt werden wird. Alle Garageneinfahrten befinden sich in dieser Straße. Deshalb bitten sie darum, für die noch nicht gebauten Häuser auf dem Baufeld im Osten des überplanten Gebiets die Erschließung der Tiefgaragen über die Neuenstraße vorzunehmen und dies im B-Plan so festzusetzen. Der Beirat unterstützt diese Forderung.

Die Nachbarschaft fordert ferner, dass die Abbentorswallstraße nach Fertigstellung der jetzt im Bau befindlichen Gebäude asphaltiert werden soll. Auch wenn diese Forderung nichts mit dem B-Plan im engeren Sinn zu tun hat, ist doch sehr nachvollziehbar, dass diese Forderung in diesem Zusammenhang gestellt wird. Es geht um die Lärmreduzierung in der schmalen Gasse. Wir haben recherchiert, ob in absehbarer Zeit hier ohnehin Baumaßnahmen – etwa eine Kanalsanierung – geplant ist. Da dies nicht der Fall ist, ist nicht davon auszugehen, dass eine solche Maßnahme in näherer

Zukunft über das Bauprogramm des Amtes für Straßen und Verkehr (ASV) durchgeführt werden wird. Der Beirat bittet daher die Baudeputation um einen Beschluss, der das ASV auffordert, diese Maßnahme nach Fertigstellung der Neubauten durchzuführen.“

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

Die Zufahrten der Tiefgaragen sollen im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Die geringe verkehrliche Belastung der Abbentorswallstraße rechtfertigt keine Einschränkung der Zufahrten. Die Asphaltierung der Abbentorswallstraße ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie ist zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nicht erforderlich.

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

5.3 Aufgrund der Lärmwerte regt das Gesundheitsamt Bremen umfangreiche Regelungen für die Freibereiche des Plangebiets an. Entsprechend der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ ist die Auffassung des Senators für Gesundheit in der Deputationssitzung am 24. April 2014 vorgetragen worden. Die Deputation hat sich in Kenntnis der ablehnenden Stellungnahme der Auffassung des Bauressorts angeschlossen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

7. Planergänzungen nach der Auslegung und Ergänzungen der Begründung

7.1 Ergänzung des Planentwurfes

In der Legende zum Planentwurf wurde das Planzeichen „Bäume zu pflanzen“ um den Zusatz „und zu erhalten“ ergänzt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 12 wurde die Qualität der Bäume (16 bis 18 cm Stammumfang) ergänzt.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 10. März 2014) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen zuzustimmen.

7.2 Ergänzungen der Begründung

In der Begründung wurde unter D) Umweltbelange unter Sonstiges der Hinweis zu möglichen archäologischen Bodenfundstellen ergänzt.

Im Übrigen wurde die Begründung zum Bebauungsplan 2454 redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 10. März 2014) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

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

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf 2454 geringfügig ergänzt worden.

Da aufgrund der erfolgten Planergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen nicht betroffen ist. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

B) Stellungnahme des Beirats

Dem Ortsamt Mitte wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

C) Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2454 (Bearbeitungsstand: 10. März 2014) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2454 für ein Gebiet in Bremen-Altstadt zwischen Abbentorswallstraße, Abbentorstraße, Neuenstraße und Töferbohmstraße

(Bearbeitungsstand: 10. März 2014)

A) Plangebiet

Das etwa 0,7 ha große Plangebiet liegt in der Bremer Altstadt, Ortsteil Stephaniviertel zwischen Abbentorswallstraße, Abbentorstraße, Neuenstraße und Töferbohmstraße.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend gewerblich genutzt und durch eine ein- bis dreigeschossige Bebauung sowie Stellplatzflächen geprägt. Eine Wohnnutzung fand nur untergeordnet statt. Ab 2012 begann die Überbauung von Stellplatzanlagen durch Wohngebäude.

Mit Ausnahme der Eckgrundstücke an der Abbentorstraße erstrecken sich alle Baugrundstücke über die gesamte Baublocktiefe. Während die vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme eines Gastronomiebetriebs zur Neuenstraße orientiert sind, haben die neu errichteten Wohngebäude ihre Eingänge an der Abbentorswallstraße.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Lediglich das Geschäftshaus Neuenstraße 11 weist eine Vorgartenzone auf. Entlang der Abbentorswallstraße stehen insgesamt neun Laubbäume.

Das Plangebiet ist sowohl für den Kfz-Verkehr als auch durch den ÖPNV überdurchschnittlich gut verkehrlich erschlossen.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich ausschließlich im Privatbesitz.

Nördlich des Plangebiets erstreckt sich ein schmales, nahezu vollständig überbautes Baufeld mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden. Es weist eine kleinteilige Parzellierung und Bebauungsstruktur mit ebenso kleinteiliger Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen auf. Das Baufeld schirmt das Plangebiet vom Verkehrslärm der Straße Am Wall ab. Zwischen der Straße Am Wall und der Abbentorswallstraße besteht ein Niveaufälle. Daher wird das unterste Geschoss in der Straße Am Wall als Souterrain und in der Abbentorswallstraße als Erdgeschoss wahrgenommen. Dies hat zur Folge, dass die Erdgeschosszone in der Abbentorswallstraße städtebaulich nachteilig durch Kellergeschossnutzungen, wie z. B. Abstellräume oder Garagen, geprägt ist.

Südlich des Plangebiets dominiert ein großmaßstäblicher, fünfgeschossiger Gebäudekomplex der Telekom. Westlich des Plangebiets liegen Gemeinbe-

darfseinrichtungen (Hilfe für Behinderte, Volkshochschule, Kindertagesstätte) sowie ein Parkhaus. Östlich des Plangebiets hat sich fast durchgehend eine geschlossene drei- bis fünfgeschossige Mischnutzung in Blockrandbebauung ausgebildet.

Das Abbentorswallquartier weist kaum Grünflächen und nur wenig Baumbestand auf. Jenseits der Straße Am Wall erstreckt sich mit den Wallanlagen jedoch eine große zusammenhängende öffentliche Grünfläche. Somit ist eine angemessene Versorgung des Quartiers mit Naherholungsflächen gegeben.

In Richtung Südosten beginnt jenseits der Bürgermeister-Smidt-Straße das Hauptgeschäftsviertel der Bremer Innenstadt. Es ist ebenso wie der Hauptbahnhof fußläufig erreichbar. Das Plangebiet kann folglich als zentral gelegener Standort eingestuft werden.

2. Geltendes Planrecht

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan 1444 vom 4. Juni 1982. Er trifft für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

- Ausweisung als Mischgebiet mit geschlossener Bauweise,
- überbaubare Grundstücksflächen, die den vorhandenen Bestand absichern,
- viergeschossige Bebauung entlang der Neuenstraße und Töferbohmstraße, dreigeschossige Bebauung an der Abbentorstraße sowie eingeschossige Bebauung, Garagen und Stellplätzen an der Abbentorswallstraße,
- Anpflanzgebote für insgesamt elf Bäume auf Privatgrund entlang der Abbentorswallstraße,
- mittig durch den Baublock verlaufendes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit als Durchgang zwischen Abbentorswallstraße und Neuenstraße.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt die Bremer Innenstadt als gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan 2454 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Er stellt trotz der teilweisen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (siehe Kapitel C] 1) einen Baustein für die Entwicklung und Erhaltung einer gemischt genutzten Innenstadt dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

In der Bremer Innenstadt, und insbesondere im Stephaniviertel, soll der Anteil der Wohnnutzung erhöht werden. Ziel ist die nachhaltige Belebung des räumlichen Umfelds in den Abendstunden und am Wochenende sowie die Stärkung der im Stadtteil vorhandenen kleinteiligen Funktionsmischung.

Bereits im Entwicklungskonzept Stephaniviertel von 2009 sind für das Plangebiet Potenziale für die Stärkung als Wohnstandort herausgearbeitet worden. Auch die Wohnungsbaukonzeption von 2010 betont die gestiegene Nachfrage nach innerstädtischen Wohnmöglichkeiten. Basierend auf diesen programmatischen Ansätzen wurde 2011 ein Gutacherverfahren durchgeführt. Der durch ein Preisgericht ausgewählte Entwurf dient als planerische Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebiets.

Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ausweitung der Wohnnutzung im Plangebiet zu schaffen und die Umsetzung des entwickelten Konzepts planungsrechtlich zu sichern, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Den Planungszielen folgend wird der westliche Teil des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet und der östliche Teil als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Ausweisung wird sichergestellt, dass

Wohnen in der westlichen Hälfte die Hauptnutzung bildet. Diese kann durch handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden, sofern eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Im östlichen Teil des Plangebiets soll einerseits das bestehende Geschäftshaus planungsrechtlich gesichert und zugleich eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Daher wird hier ein Mischgebiet ausgewiesen.

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten, wie z. B. Nachtbars, Wettbüros und Spielhallen nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2), um städtebauliche Spannungen, die mit solchen Einrichtungen einhergehen können, auszuschließen. Die bereits vorhandene und geplante Wohnnutzung soll nicht durch den mit Vergnügungsstätten insbesondere häufig in den Abend- und Nachtstunden einhergehenden zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Durch Vergnügungsstätten könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbilds eintreten, da solche Nutzungen versuchen, mit auffälliger Werbung, z. B. durch Leuchtreklame, Kunden anzuwerben und zugleich auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung verzichten. Dies führt auch zur Abwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird das im Gutachterverfahren entwickelte und dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept, das zwischen der sehr kleinteiligen Bebauung nördlich des Plangebiets und der großmaßstäblichen Bebauung des Telekomkomplexes vermittelt, planungsrechtlich fixiert. Es orientiert sich an der bestehenden Parzellenstruktur und kann somit schrittweise umgesetzt werden.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird die durch den Bebauungsplan 1444 vorgegebene und bislang vorherrschende Strukturierung des Baublocks umgekehrt: Durch die winkelförmige Ausgestaltung der überbaubaren Flächen werden nunmehr nach Südwesten ausgerichtete Hofbereiche ausgebildet. Sie sollen den Bewohnern als Freiflächen zur Verfügung stehen. Zur Abbentorswallstraße soll hingegen eine geschlossene Raumkante entstehen. Im östlichen Bereich verspringt diese Raumkante nach Süden, sodass das vorhandene Gebäude Abbentorswallstraße 3 als Solitär in den städtebaulichen Kontext eingebunden wird. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen entsteht eine spannungsreiche Abfolge eines sich verengenden und wieder aufweitenden Stadtraums. Sie begünstigt auch eine Verbesserung der Freiraumsituation. Durch einen angemessenen Abstand der Gebäude zur Abbentorswallstraße verbleibt Raum für die Vervollständigung der hier fragmentarisch bereits vorhandenen, straßenbegleitenden Baumreihe (siehe Kapitel C] 8). Der Charakter der Neuenstraße soll zukünftig durch vom Straßenraum erlebbare begrünte Hofbereiche geprägt sein.

Zeitgemäßer Wohnraum erfordert gut nutzbare private Außenwohnbereiche. Die überbaubaren Flächen sind ausreichend dimensioniert, um auch Balkone mit einer angemessenen Tiefe realisieren zu können. Erdgeschosswohnungen werden heutzutage üblicherweise durch ebenerdige Terrassen aufgewertet, die im Vergleich zu Balkonen eine größere Tiefe aufweisen. Damit diese zugelassen werden können, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Terrassen, die unmittelbar an das Hauptgebäude anschließen, die überbaubare Fläche um bis zu 3 m überschreiten dürfen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Unter Berücksichtigung der zur Unterbringung von Balkonen gewährten Entwicklungsspielräume ist es somit möglich, angemessen tiefe Terrassen zu realisieren. Die Beschränkung der Tiefe der Anlagen ist erforderlich, um Gartenbereiche zu sichern. Eine Beschränkung in der Breite erfolgt jedoch nicht, um aktuellen Wohntrends folgend die Anlage einer Terrasse auf gesamter Breite der Wohnung zu ermöglichen.

3. Bauweise

Um das Ziel einer geschlossenen Bebauung in dem lang gestreckten Baublock zwischen Abbentorstraße und Töferbohmstraße zu erreichen,

wird im Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte Bauweise entspricht auch der Bestandssituation und sichert diese planungsrechtlich ab.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Die geplante Dichte ist aus den angrenzenden Bebauungsstrukturen abgeleitet, die zwar durch unterschiedliche Körnigkeiten, aber gleichermaßen durch hohe Grundstücksausnutzungen geprägt sind. In dem in der Vergangenheit ungenutzten Baublock soll eine bauliche Ausnutzung ermöglicht werden, die dem städtebaulichen Umfeld und der zentralen Lage des Plangebiets entspricht. Zugleich sollen auch nicht überbaute Freiflächen für die Bewohner bzw. Nutzer des Plangebiets verbleiben. Daher wird die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets wird eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt. Damit geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Städtebaulich ist eine möglichst vollständige Verlagerung der Stellplätze in Tiefgaragen wünschenswert. Angesichts der Grundstücksgrößen wird zur unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs jeweils nahezu das gesamte Baugrundstück unterbaut werden müssen. Daher darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Tiefgaragen und Kellergeschosse bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Eine vollständige Unterbauung von Grundstücken darf folglich auch für normale Kellergeschosse erfolgen. Somit kann der Bauherr die üblicherweise im Untergeschoss vorhandenen Abstellräume sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Flächen anordnen.

Die im Plangebiet als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen variieren zwischen 18, 26 und 32 m über Normalnull. Bezogen auf die Geländeoberfläche, die bei etwa 8 m über Normalnull liegt, lassen sich somit Gebäudehöhen von 10, 18 oder 24 m bzw. drei, fünf oder sieben Geschosse realisieren.

Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen spiegeln das verfolgte städtebauliche Konzept wider. Im Plangebiet sollen überwiegend siebengeschossige Neubauten mit einer Gebäudehöhe von 32 m über Normalnull entstehen. Zur Abbentorswallstraße und zu den Hofbereichen soll jedoch eine Abstufung erfolgen, sodass die Bebauung zum öffentlichen Straßenraum und den privaten Freiflächen fünfgeschossig mit zwei zurückversetzten Staffelgeschossen erscheint. Damit wird u. a. auch das Ausmaß der Verschattung der Bestandsbebauung nördlich der Abbentorswallstraße begrenzt.

Im Mischgebiet darf die Gebäudehöhe für den vorgesehenen Neubau in Nachbarschaft zum bestehenden Eckgebäude Abbentorswallstraße/Abtentorstraße nur 26 m über Normalnull betragen, um städtebaulich zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen geplanter Bebauung und den Bestandsgebäuden zu vermitteln. Das freistehende Bestandsgebäude im Eckbereich Abbentorswallstraße/Abtentorstraße wird planungsrechtlich mit der bestehenden Gebäudehöhe gesichert. Ein möglicher Neubau soll sich mit seiner Gebäudehöhe dem geschlossenen Gebäudekomplex zwischen Abbentorstraße und Töferbohmstraße unterordnen.

Da technische Anlagen nicht von der Begrenzung der Gebäudehöhen erfasst sind, ist zum Schutz des Ortsbilds in der textlichen Festsetzung Nr. 8 festgesetzt, dass die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe für Dach- und Technikaufbauten sowie Brüstungen und Einhausungen auf einer Fläche von höchstens 20 % der jeweiligen Dachflächen um bis zu 1,5 m überschritten werden darf. Dach- und Technikaufbauten sind zudem zusammenzufassen und allseitig durch eine Attika zu verdecken.

Im Zusammenspiel der ausgewiesenen überbaubaren Fläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl, deren möglicher Überschreitung durch Tiefgaragen und Kellergeschosse und der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe kann die in § 17 Absatz 1 BauNVO definierte Obergrenze der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl sowohl im allgemeinen Wohn- als auch im Mischgebiet übertroffen werden. Städtebauliche Gründe, die diese Überschreitung im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO rechtfertigen, liegen vor. Die festgesetzte Dichte ist erforderlich, um ein hochwertiges städtebauliches Konzept und die besondere Raumabfolge mit einem sich verengenden und wieder aufweitenden Straßenraum umzusetzen. Zudem sollen ein Dichtegefälle zur baulich ebenfalls intensiv genutzten Umgebung vermieden und eine Bebauung verwirklicht werden, die sich in die Nachbarschaft einfügt. Die Überschreitung wird durch die bevorzugte Situation mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum Freiraum der Wallanlagen und der Nähe zum Weserufer ausgeglichen. Ein Ausgleich erfolgt zudem durch die Pflicht zur partiellen Begrünung von Dachflächen und nicht überbauten Untergeschossen (siehe Kapitel C] 9.).

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ziel der Planung ist auch die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend dafür ist u. a. die Gestaltung der Außenanlagen, die als qualitätsvolle Freiflächen angelegt und nicht durch Nebengebäude oder Garagenanlagen geprägt sein sollen. Daher sind sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen, soweit sie oberirdische Gebäude im Sinne der BremLBO sind, ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7).

Im allgemeinen Wohngebiet sind darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Stellplätze ausgeschlossen. Das allgemeine Wohngebiet dient vorrangig der Wohnnutzung. Folglich muss in diesem Gebiet dem Belang der Wohnruhe und der Qualität der Außenanlagen im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Im Mischgebiet ist es hingegen unabdingbar, dass für den Wirtschaftsverkehr einzelne ebenerdige Stellplätze errichtet werden können.

6. Reduzierung der Abstandsflächen

Die städtebauliche Eigenart der Planung und die gewünschte bauliche Dichte erfordern es, dass in den Baugebieten auf Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von den Regelungen des § 6 BremLBO auf 0,2 H reduziert wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Dies gilt nicht zur Abbentorswallstraße im allgemeinen Wohngebiet. Dort wird der Regelabstand von 0,4 H eingehalten. Diese Reduzierung ist erforderlich, damit ein städtebaulich reizvolles Spannungsfeld aus sich öffnenden und verengenden Stadträumen entstehen kann. Sowohl an der Neuenstraße und Abbentorsstraße als auch an der Abbentorswallstraße rücken Gebäudekörper abschnittsweise dicht an die Bebauung der gegenüberliegenden Seite heran, weichen an anderen Stellen aber auch deutlich von der Straße zurück. Diese städtebauliche Strukturierung ermöglicht einen Wechsel aus engen Gassen und Platzaufweitungen.

Entlang der Neuenstraße reagiert die durch Baugrenzen vorgegebene Bebauungsstruktur auf das reduzierte Abstandsflächenmaß. Durch die winkelförmige Bebauungsstruktur orientieren sich die Grundrisse im Bereich der Engstellen in Ost-/Westrichtung und somit zu den ausgebildeten Höfen. Die südlich der Neuenstraße liegende Bebauung wird nicht beeinträchtigt, da die Abstandsflächenunterschreitung nur punktuell durch Gebäudeschmalseiten erfolgt. An der Abbentorsstraße rücken ebenfalls nur die untergeordneten Schmalseiten der Neubauten an die Bestandsbebauung heran. So bleiben eventuelle nachteilige Folgen der geringeren Abstandsflächen sowohl für die gegenüberliegenden, als auch für die im Plangebiet befindlichen Gebäude begrenzt. An der Töferbohmstraße befindet sich die gegenüberliegende Bau-

ung weit von der Straße entfernt. Aus diesem Grund geht die Reduzierung der Abstandsfläche an der Töferbohmstraße auch nicht zulasten der Aufenthaltsqualität.

Zur Abbentorswallstraße wird bei Ausschöpfung der überbaubaren Flächen und der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe das in § 6 BremLBO definierte Abstandsflächenmaß von 0,4 H nicht unterschritten. Dennoch ist die Bestandsbebauung an der Abbentorswallstraße am stärksten von der baulichen Verdichtung des Plangebiets betroffen. Da sich das Plangebiet südlich der Bestandsgebäude befindet, kommt es dort infolge der Planung zu einer zusätzlichen Verschattung. Das Ausmaß der Verschattung wird jedoch dadurch relativiert, dass bei diesen Gebäuden von der Abbentorswallstraße aus betrachtet die Hauptnutzung erst ab dem ersten Obergeschoss stattfindet, während die am stärksten verschattete Erdgeschosszone Kellernutzungen oder Stellplätze beherbergt (siehe Kapitel B] 1.). Die dennoch verbleibende Beeinträchtigung wird im Rahmen der Abwägung aufgrund der erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Quartiers und der Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil als vertretbar eingestuft.

7. Solarenergie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 9, dass die tragenden Konstruktionen von Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Die Gebäudestellung (teilweise Südausrichtung) erlaubt die Nutzung von Solarenergie.

Erhaltungs- und Anpflanzgebot für Bäume

Die entlang der Abbentorswallstraße vorhandenen Straßenbäume werden durch Erhaltungsgebote geschützt. Die zu erhaltenden Bäume sind in dem urban geprägten und fast vollständig versiegelten Plangebiet räumlich markant und sowohl für die Identität des Quartiers als auch bioklimatisch bedeutsam. Außerdem sind sie Bestandteil einer entlang der Abbentorswallstraße geplanten Baumreihe.

Entlang der Abbentorswallstraße sind zudem Anpflanzgebote für insgesamt 13 Bäume festgesetzt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Baumbestand kann so ein grün geprägter Straßenrand entwickelt werden.

An der Neuenstraße werden zwei dreiseitig umgrenzte Hofflächen ausgebildet. An der offenen Seite soll jeweils ein Baum angepflanzt werden. Dadurch kann zum einen der Hofbereich räumlich begrenzt und zum anderen zu einer Begrünung des Straßenraums beigetragen werden. Im Osten des Plangebiets sollen im Bereich des entstehenden Vorplatzes drei Bäume angepflanzt werden. Auch diese Anpflanzgebote dienen dem Zweck, sowohl dem Vorplatz als auch der Straße ein visuell erlebbares Grünvolumen zu geben. Alle Anpflanzgebote dienen zudem der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und als Lebensraum für Vögel und Insekten. Sie können darüber hinaus in dem stark verdichteten Plangebiet zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Für die Anpflanzungen ist die Verwendung einheimischer Laubbäume vorgeschrieben, da diese lediglich einen geringen Pflegeaufwand verursachen. Sie sind an das Klima angepasst und robuster gegenüber Schädlingsbefall (siehe textliche Festsetzung Nr. 12).

Die festgesetzten Baumstandorte dürfen für Nebenanlagen und Zufahrten um bis zu 5 m verschoben werden. Damit wird eine Flexibilität für die Positionierung der Grundstückszufahrten und die Organisation der Außenanlagen gewahrt. Zugleich wird jedoch gesichert, dass ent-

lang der Abhentorswallstraße eine Baumreihe mit annähernd regelmäßigem Baumabstand entsteht. Für die entlang der Neuenstraße anzupflanzenden Bäume wird so sichergestellt, dass sie etwa mittig in den Hof- bzw. Platzbereichen angeordnet und nicht in die Randbereiche dieser Flächen verschoben werden. Sie stünden dann zu dicht an den Gebäuden und ihre Kronen könnten sich nicht gut entwickeln.

8. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

In den Baugebieten sind bis zu 20° geneigte Dachflächen des obersten Geschosses eines Gebäudes mindestens zu 80 % extensiv zu begrünen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10). Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Plangebiets bieten die Dachflächen ein Potenzial zur Herrichtung organisch belebter Flächen. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich die Dachflächen weniger aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die häufiger werdenden Starkregenereignisse von Bedeutung. Begrünte Dachflächen bilden außerdem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Mit der Begrünung wird zudem das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen aufgewertet. Es müssen jedoch lediglich 80 % der Dachflächen des obersten Geschosses eines Gebäudes begrünt werden, um Spielräume für die Anlage von Dachterrassen auf den oberen Gebäudeabschlüssen der darunter liegenden Geschosse zu schaffen. Zudem soll auf den Dachflächen die Möglichkeit zur Errichtung von technischen Anlagen erhalten bleiben.

Nicht überbaute Tiefgaragen und Kellergeschosse sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen befestigten Flächen für Terrassen und die Gebäudeerschließung (siehe textliche Festsetzung Nr. 11).

Ziel der Festsetzung ist es, auf den Flächen nicht überbauter Untergeschosse die Anpflanzung kleinklimatisch, ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen und Gartenbereiche zu realisieren, sofern diese Flächen nicht für Terrassen und für Anlagen der Gebäudeerschließung benötigt werden. Die Festsetzung einer Mindestandeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Pflanzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Im Bereich von Bäumen ist dafür die Erhöhung der Substratstärke erforderlich. Hier muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus für kleinkronige Bäume mindestens 70 cm und für großkronige Bäume mindestens 1 m betragen.

C) Umweltbelange

Nach § 13a Absatz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20 000 m² beträgt. Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt etwa 4 400 m².

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen angesichts der Innenstadtlage des Plangebiets nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan 2454 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB liegen somit vollständig vor. Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben könnten, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet. Dabei wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar waren: Lärmtechnische Untersuchung der Lärmkontor GmbH vom Oktober 2013 und orientierende altlastentechnische Erkundungen des Büros Umtec, Prof. Biener | Sasse | Konertz, Beratende Ingenieure und Geologen vom Oktober 2013.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Auf das Plangebiet wirkt sowohl Straßen- als auch Schienenverkehrslärm ein. Zwar ist es von Bebauung umgeben, die zulässigen Neubauten können jedoch teilweise über die benachbarten Gebäude hinausragen. Somit sind nicht nur die an das Plangebiet angrenzenden, sondern auch die weiter entfernt liegenden Straßenzüge und Bahntrassen zu berücksichtigen. Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass die für Verkehrslärm geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Misch- bzw. allgemeine Wohngebiete sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet überwiegend überschritten werden. Gleichwohl besteht keine Lärmbelastung, bei der eine Gesundheitsgefährdung zu befürchten ist.

Die im Plangebiet an den Gebäudefassaden ermittelte Lärmbelastung variiert deutlich und liegt tagsüber bei 50 bis 64 dB(A) und nachts bei 45 bis 57 dB(A). Für gesunde Wohnverhältnisse ist eine ausreichende Nachtruhe sicherzustellen. Im Bebauungsplan ist daher durch die textliche Festsetzung Nr. 13 festgesetzt, dass geeignete bauliche Maßnahmen zu ergreifen sind, damit in Schlaf- und Kinderzimmern der dafür erforderliche Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts auch bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. In Teilbereichen des Plangebiets ist dies nicht immer zu erreichen. Hier ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungen zu gewährleisten, dass der genannte Innenschallpegel eingehalten wird.

Angesichts der Größe des Plangebiets, der entsprechend überschaubaren Bau- masse, die realisiert werden kann, und der künftig zulässigen Nutzungen ist für die Nachbarschaft infolge der Planung keine wesentliche Zunahme der Lärm- belastung zu erwarten. Zwar kann es infolge der Planung zu einer moderaten Zunahme der Verkehrsbelastung kommen, andererseits wird sich im Plangebiet die Wohnnutzung zulasten der bislang in umfangreicherem Maße zulässigen gewerblicher Nutzungen ausbreiten, was wiederum zu einem Rückgang der Gewerbelärmbelastungen, z. B. ausgehend von offenen Stellplatzanlagen, führen kann.

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Nutzungen vor, die zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen geführt haben könnten. Der Auszug aus der Liste der Altstandorte weist für das Plangebiet für die vergangenen 120 Jahre eine Nutzung u. a. als Druckerei, Kohlenhandel, Gelbgießerei und Bauunternehmen aus. Aufgrund der vorliegenden Verdachtsmomente sind orientierende altlasten- technische Erkundungen durchgeführt worden.

Auf Basis der Ergebnisse dieser Erkundungen wurde gemäß § 4 Absatz 2 der BBodSchV der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden–Mensch (direkter Kontakt) nicht bestätigt. Die gesetzlich geregelten Prüfwerte für Kinderspiel- flächen und Wohnbebauung werden unterschritten.

Im Hinblick auf die im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden Aushubmengen ist davon auszugehen, dass diese weitgehend als Material \leq Z 0 gemäß LAGA Bauschutt einzustufen sind.

Sonstiges

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ist viel- mehr mit einer Verbesserung der Situation für diese Schutzgüter zu rechnen. Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt und bis auf eine Vorgarten- fläche und wenige Baumstandorte komplett versiegelt. Mit der Schaffung von Gartenflächen, begrünten Dachflächen und Baumanpflanzungen entlang des

Straßenraums wird sich das Grünvolumen deutlich erhöhen, was zusätzliche Lebensräume für Tiere schafft, sich günstig auf das Mikroklima auswirkt und zur Rückhaltung von Regenwasser beiträgt.

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

D) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet ist in Privatbesitz.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen als Folge des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten. Die Kosten für die Suche von Kampfmitteln werden von den Eigentümern getragen. Die Kosten für die Beseitigung möglicher Kampfmittel trägt das Land.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2454 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebens- und Arbeitsraum sein. Durch die im Quartier ausgeprägte Funktionsmischung, die durch die Konzeption des Bebauungsplans gestützt wird, können hier ansässige Haushalte den Arbeitsplatz, erforderliche soziale Infrastruktur (z. B. Kindertagesstätte), Versorgungsmöglichkeiten, Freizeitangebote und ausgedehnte Freiflächen in fußläufiger Entfernung vorfinden. Der Standort ermöglicht es, die Erfordernisse des Alltags gut zu organisieren. Aspekte des Gender Mainstreaming werden somit durch den Bebauungsplan 2454 gut erfüllt.

