

## **Mitteilung des Senats vom 2. Februar 2016**

### **Bebauungsplan 2440 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Altstadt, zwischen**

- **den Wallanlagen**
- **der Schlachte und**
- **dem Doventor**

**(Bearbeitungsstand: 18. November 2015)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2440 (Bearbeitungsstand: 18. November 2015) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 7. Januar 2016 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2440 zu beschließen.**

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

#### **Bebauungsplan 2440 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Altstadt, zwischen**

- **den Wallanlagen**
- **der Schlachte und**
- **dem Doventor**

**(Bearbeitungsstand: 18. November 2015)**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2440 (Bearbeitungsstand: 18. November 2015) und die Begründung zum Bebauungsplan 2440 vor.

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

##### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 10. September 2015 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum Bebauungsplan 2440 ist am 22. Januar 2014 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt 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, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirats Mitte bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat eine Behörde Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6 dieses Berichts wird verwiesen.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 10. September 2015 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 30. September bis 30. Oktober 2015 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/Östliche Vorstadt Kenntnis zu nehmen.

5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

6.1 Nach der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf wie folgt ergänzt worden:

- In Blatt 1 wurde ein Hinweis zu Bodendenkmälern ergänzt (Hinweis Nr. 5).
- In Blatt 2 wurden die Darstellungen der Bestandteile von unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlagen (Ensembles) sowie der inneren und äußeren Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Rathaus und Roland ergänzt.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 18. November 2015) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen (Bearbeitungsstand: 18. November 2015) zuzustimmen.

6.2 Ergänzung der Begründung

Unter Punkt C) Planinhalt Nr. 4 Hinweise wurde der Absatz Bodendenkmale ergänzt.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 18. November 2015) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 18. November 2015) zuzustimmen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2440 erfolgten Planergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Trägern einvernehmlich abgestimmt.

8. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

**B) Stellungnahme des Beirats**

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

**C) Beschluss**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2440 zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse  
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann  
(Sprecher)

**Begründung zum Bebauungsplan 2440 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Altstadt, zwischen**

- **den Wallanlagen,**
- **der Schlachte und**
- **dem Doventor**

**(Bearbeitungsstand: 18. November 2015)**

**A) Plangebiet**

Das ca. 25 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Mitte und hier im Ortsteil Altstadt. Es umfasst Teile der historischen Altstadt und des Stephaniviertels zwischen den Wallanlagen, der Schlachte und dem Doventor.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Für den Bereich östlich der Kreuzung Am Brill:
  - im Norden und Nordosten durch die Straße Am Wall sowie durch die Bebauung nördlich der Knochenhauerstraße,
  - im Osten und Südosten durch die Straßen Am Wall und Altenwall (Teilstück nördlich Kolpingstraße und östlich Komturstraße) sowie durch die Balgebrückstraße,
  - im Südwesten durch die Schlachte,
  - im Westen durch die Bürgermeister-Smidt-Straße.
- Für den Bereich des Stephaniviertels westlich der Kreuzung Am Brill:
  - im Norden und Nordosten durch die Neuenstraße und durch die nördlich an die Faulenstraße und Am Brill angrenzende Bebauung,
  - im Osten durch die Bürgermeister-Smidt-Straße,
  - im Südwesten durch die Schlachte und die Straße Hinter der Mauer,
  - im Westen durch die Straßen Diepenau und Doventorstraße.

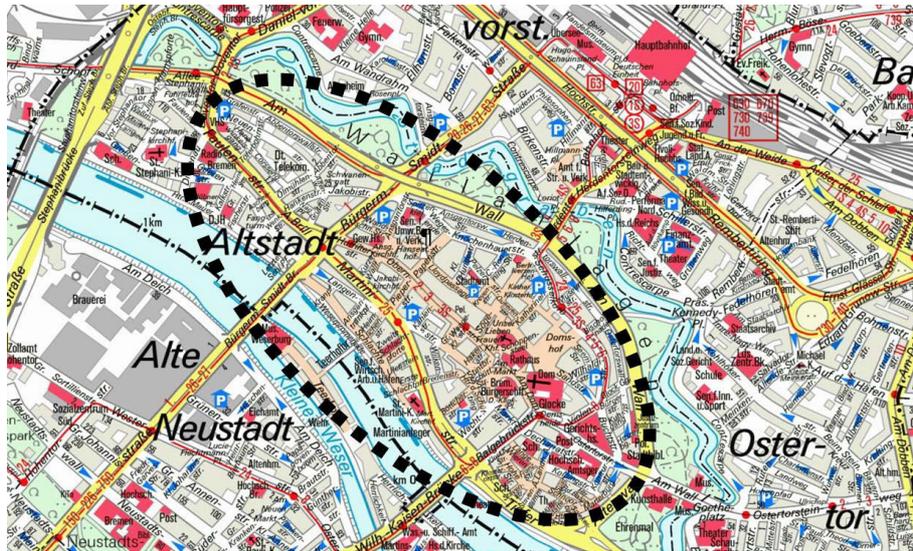


Abbildung 1: Großräumige Lage des Plangebiets

## B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

### 1. Entwicklung und Zustand

Mit der vorhandenen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie und Kultur sind in der Altstadt zentrale Funktionen des Oberzentrums Bremens gebündelt. Nach Verkaufsfläche und Umsatz ist die Altstadt der bedeutendste Einzelhandelsstandort Bremens mit einer Ausstrahlungskraft, die weit in das Umland reicht. Das Hauptgeschäftszentrum erstreckt sich über die Hutfilter-, die Obern- und die Sögestraße und wird ergänzt durch die Bereiche um die Knochenhauer-, die Papen-, die Pieper- und die Carl-Ronning-Straße sowie den Domshof und Einkaufspassagen wie die Lloyd- oder die Katharinenhofpassage.

Die historischen Bereiche um den Marktplatz mit Dom, die Böttcherstraße und das mittelalterliche Schnoorviertel im Südosten der Altstadt haben eine hohe, überregionale Bedeutung für den Tourismus und sind insbesondere von Besuchern der Stadt stark frequentiert. Auch die Schlachte entlang der Weser – die über 400 Jahre hinweg bremischer Haupthafen war, im 19. Jahrhundert die Hafenfunktion verlor und im Zuge des EXPO-Projekts „Stadt am Fluss“ bis zum Jahr 2000 zur Flaniermeile mit Uferpromenade und Gastronomiebesatz mit Außensitzbereichen umgebaut wurde – ist von Bremern und Touristen viel besucht. Insbesondere der östliche Bereich der Schlachte zwischen der Verlängerung der Böttcherstraße und Bürgermeister-Smidt-Straße weist einen hohen Gastronomiebesatz auf. Hier finden auch Veranstaltungen, beispielsweise Flohmärkte oder der mittelalterliche Weihnachtsmarkt, statt.

Der Bereich um die Straße Am Wall zeichnet sich durch ein hochwertiges Umfeld und die Nähe zu den Wallanlagen aus. Hier herrschen vor allem Büros und Gastronomie sowie in Teilbereichen Wohnnutzungen vor. Aufgrund der vom Hauptgeschäftszentrum abgesetzten Lage besteht hier eine geringere Passantenfrequenz.

Das Stephaniviertel entwickelt sich seit der Jahrtausendwende zu einem innerstädtischen Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Medien und Kreativwirtschaft, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen. So wurden in den vergangenen Jahren diverse Neu- und Umbauprojekte realisiert, beispielsweise die Ansiedlung von Radio Bremen oder der Zentrale der Volkshochschule sowie der Neubau eines Hotels. Stabile Wohnlagen im westlichen Bereich des Stephaniviertels und die Neuentwicklung von Wohnbauflächen – beispielsweise in Bereichen um den Abbentorswall oder auf dem ehemaligen Schulgrundstück vor dem Stephanitor – belegen die Bedeutung des Stephaniviertels als Wohnstandort. Dies wird begünstigt durch die zentrale Lage, die in der Faulenstraße bestehenden Möglichkeiten der Nahversorgung und eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV.

Größere zusammenhängende Quartiere mit Wohnnutzung im Bereich der Altstadt bestehen insbesondere im Stephaniviertel rund um die Stephankirche, entlang der Straße Am Wall zwischen Doventorstraße und Abben-torstraße sowie zwischen Faulenstraße, Geeren und Schlachte. Auch in Teilbereichen der östlichen Altstadt bestehen vereinzelt zusammenhängende Quartiere mit Wohnnutzung, beispielsweise im Schnoor und in Teilbereichen entlang der Straße Am Wall. In den übrigen Bereichen der Altstadt spielt das Wohnen derzeit nur eine untergeordnete Rolle, was auch durch das bestehende Planungsrecht bedingt ist. Folgende Karte gibt einen Überblick über die Zulässigkeit der Wohnnutzung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts einerseits und des Planungsziels, die Wohnnutzung in der Innenstadt zu erweitern, andererseits. Dabei gibt die Karte grundsätzliche Vorüberlegungen wieder, die im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht eins zu eins umgesetzt werden.

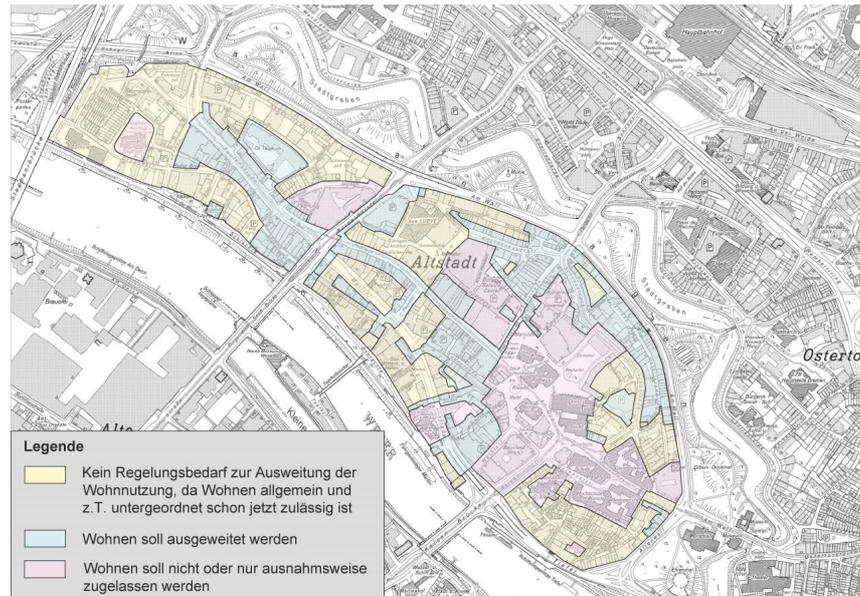


Abbildung 2: Erweiterung der für Wohnen zulässigen Flächen in der Altstadt

In großen Teilbereichen, in denen eine Wohnnutzung in der Altstadt derzeit planungsrechtlich allgemein bzw. zum Teil untergeordnet zulässig ist – und somit kein Regelungsbedarf besteht, die Wohnnutzung planungsrechtlich noch auszuweiten (in der Karte gelb gekennzeichnet) – gelten Bebauungspläne aus den Fünfzigerjahren, die Baustaffeln und die Gewerbeklassen II, III und IV festsetzen. Eine Wohnnutzung ist in der Gewerbeklasse IV – die in etwa einem allgemeinen Wohngebiet nach heutiger Baunutzungsverordnung entspricht – uneingeschränkt und in der Gewerbeklasse III – die in etwa einem Mischgebiet entspricht – gemischt mit gewerblichen Nutzungen zulässig. In der Gewerbeklasse II – die in etwa zwischen einem Mischgebiet und einem Gewerbegebiet einzuordnen ist – kann eine Wohnnutzung zugelassen werden, da sie nicht explizit ausgeschlossen ist. Entsprechende Bebauungspläne gelten im Stephaniviertel für die Bereiche östlich der Stephani- brücke sowie südlich der Straße Am Wall und südöstlich der Bürgermeister-Smidt-Straße in Teilbereichen entlang der Schlachte, den Bereichen zwischen Dom und der Straße Am Wall sowie im westlichen Bereich südlich der Straße Am Wall.

Mit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Sechzigerjahren wurden Bebauungspläne aufgestellt, die eine Wohnnutzung in der Altstadt mit der Festsetzung von Kerngebieten (MK) weitgehend ausschlossen. Dies gilt insbesondere für den Mitte der Achtzigerjahre für große Areale der Altstadt aufgestellten Bebauungsplan 1881, Blatt 1 und Blatt 2 (sogenannter Spielhallenplan). Sein Ziel bestand überwiegend in der Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten. In den als Kerngebiet festgesetzten Bereichen dieses Plans ist eine Wohnnutzung lediglich ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft die Bereiche beidseitig der Faulenstraße, beidseitig der Obernstraße und der Sögestraße, entlang der Martinistraße, westlich der

Balgebrückstraße, nördlich der Domsheide, südlich der Straße Am Wall, entlang der Knochenhauerstraße und um den Domshof.

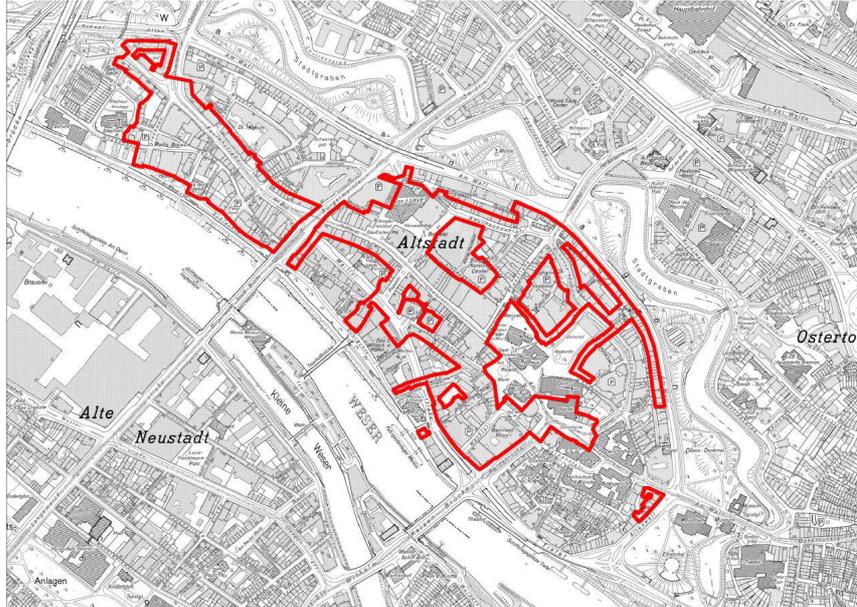


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans 1881

Weitere Bebauungspläne aus den Achtzigerjahren, die mit der Festsetzung von Kerngebieten eine Wohnnutzung weitgehend ausschließen, bestehen beispielsweise im Bereich zwischen Violenstraße und Ostertorswallstraße, zwischen Violenstraße und Sandstraße oder östlich der Kahlenstraße.

Ausnahmen hiervon bilden der Anfang der Achtzigerjahre für das Schnoorviertel aufgestellte Bebauungsplan 1433 und der für Teilbereiche des Stephaniviertels südlich der Straße Am Wall ebenfalls Anfang der Achtzigerjahre aufgestellte Bebauungsplan 1444. Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzungen lassen beide Bebauungspläne auch in den Teilbereichen, die als Kerngebiet (MK) festgesetzt sind, Wohnungen oberhalb des Erd- bzw. des ersten Obergeschosses allgemein zu.

Um die kerngebietstypische Nutzungsvielfalt in der Altstadt zu sichern, soll in Teilbereichen – beispielsweise um den Marktplatz, der auch als Veranstaltungsort genutzt wird, in Bereichen von bestehenden Kaufhäusern oder Kultur-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen – Wohnen künftig nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden (vergleiche auch Kapitel B) 3. „Planungsziele und Erforderlichkeit“ dieser Begründung). Diese Flächen sind in Abbildung 2 lila gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2440, der als Ziel die Förderung des Wohnens in der Altstadt verfolgt, leitet sich insbesondere aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 1881 her, da dieser den Großteil der Flächen umfasst, in denen eine Wohnnutzung in der Altstadt künftig ausgebaut werden soll (in Abbildung 2 blau gekennzeichnete Flächen)<sup>1)</sup>. Zusätzlich zum Bebauungsplan 1881 enthält der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2440 diejenigen Bebauungspläne, die eine Wohnnutzung derzeit ebenfalls weitgehend ausschließen und in deren Geltungsbereichen ein Ausbau der Wohnnutzung künftig vorgesehen ist. Ausgeklammert aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 2440 sind

- Bereiche der Altstadt, in denen eine Wohnnutzung bereits zulässig ist; dies betrifft auch die Bereiche, in denen der Bebauungsplan 1881 ein allgemeines Wohngebiet festsetzt (westlich der Straße Diepenau und

<sup>1)</sup> Der Bebauungsplan 1881 soll dabei – mit Ausnahme des westlich der Straßen Diepenau und Doventor als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilbereichs und aus Gründen des Schallschutzes Teilflächen südlich des Schlüsselkorbs sowie westlich der Kreuzung Altenwall/Ostertorstraße – in den Bebauungsplan 2440 aufgenommen werden, um den Bebauungsplan 1881 zu überlagern und zu vermeiden, dass die betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans 1881 in unzusammenhängenden Teilflächen rechtskräftig bleiben würden.

der Doventorstraße) oder Bereiche, in denen der Bebauungsplan 1881 durch jüngere Bebauungspläne überlagert wird, die eine Wohnnutzung zulassen – beispielsweise im Bereich zwischen Pieper- und Kahlenstraße oder um den Ansgarikirchhof –

- Bereiche, in denen eine Wohnnutzung künftig nicht erweitert werden soll (in Abbildung 2 lila markierte Flächen) – mit Ausnahme derjenigen Teilbereiche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1881 liegen, da der Bebauungsplan 1881 hier vollständig überlagert werden soll – und
- Bereiche, in denen gesonderte Bebauungsplanverfahren vorgesehen sind (beispielsweise im Bereich Ansgaritor und im Bereich des ehemaligen „Post-Grundstücks“ im Stephaniviertel zwischen Ölmühlenstraße und Töferbohmstraße).

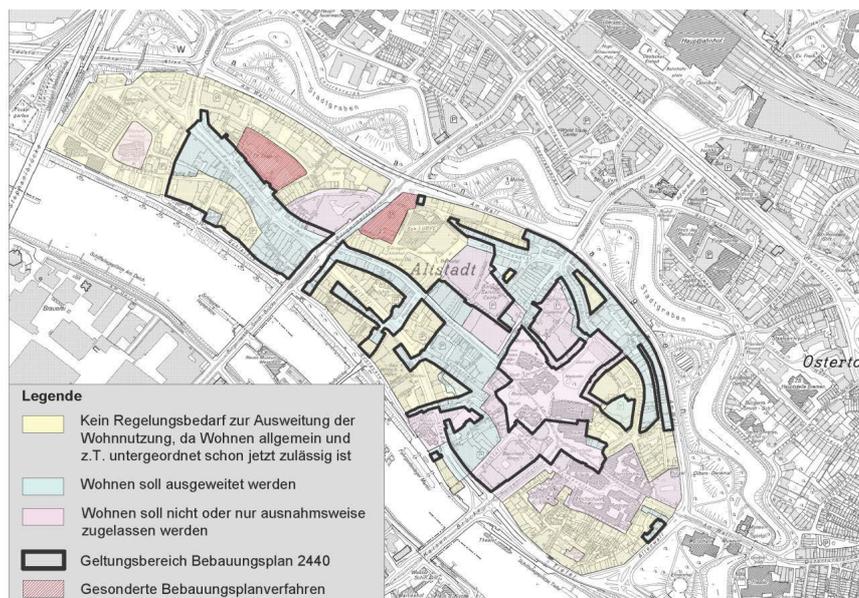


Abbildung 4: Erweiterung der für Wohnen zulässigen Flächen in der Altstadt mit Geltungsbereich Bebauungsplan 2440

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Mit der geplanten Festsetzung von Kern- und Mischgebieten wird der Bebauungsplan 2440 aus dem FNP entwickelt.

Im Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2440 gilt der seit dem Jahr 1987 rechtskräftige Bebauungsplan 1881, Blatt 1 und Blatt 2 (sogenannter Spielhallenplan). Der Bebauungsplan 1881 dient vor allem der Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten in der Altstadt und setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend Kerngebiete (MK) auf Grundlage der BauNVO 1977 fest. Zwischen Schlachte, Diepenau, Großenstraße/Geeren und Fangturm setzt der Bebauungsplan 1881, Blatt 2, ein Mischgebiet (MI) fest. Da der Bebauungsplan 1881 für die festgesetzten Kerngebiete keine Aussagen zu einer Wohnnutzung trifft, sind Wohnungen dort – und somit im Großteil der Bremer Altstadt – nur ausnahmsweise zulässig (vergleiche auch Kapitel B] 1. „Entwicklung und Zustand“ dieser Begründung).

Darüber hinaus bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2440 die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne, in denen eine Wohnnutzung derzeit nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig ist:

- Bebauungsplan 114 aus dem Jahr 1955 für das Grundstück der Jugendherberge zwischen Schlachte, Kalkstraße, Große Fischerstraße und südlich der Straße Geeren mit der Kennzeichnung „Jugendherberge“,
- Bebauungsplan 1100 aus dem Jahr 1974 für das Areal zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße, Martinistraße und Langenstraße mit der Festsetzung eines Kerngebiets,

- Bebauungsplan 1936 aus dem Jahr 1988 für ein Gebiet zwischen Langenstraße, Kahlenstraße und Obernstraße mit der Festsetzung eines Kerngebiets,
- Bebauungsplan 2252 aus dem Jahr 2001 für ein Gebiet zwischen Museumstraße, Herdentorswallstraße, Bischofsnadel, Domshof und Schlüsselkorb mit der Festsetzung eines Kerngebiets,
- Bebauungsplan 696 aus dem Jahr 1968 für ein Gebiet zwischen Bischofsnadel, Ostertorwallstraße, Glockengang und Violenstraße mit der Festsetzung eines Kerngebiets,
- Bebauungsplan 659 aus dem Jahr 1967 für ein Gebiet zwischen Sandstraße, Wilhadistraße, Seemannstraße und Violenstraße mit der Festsetzung eines Kerngebiets.

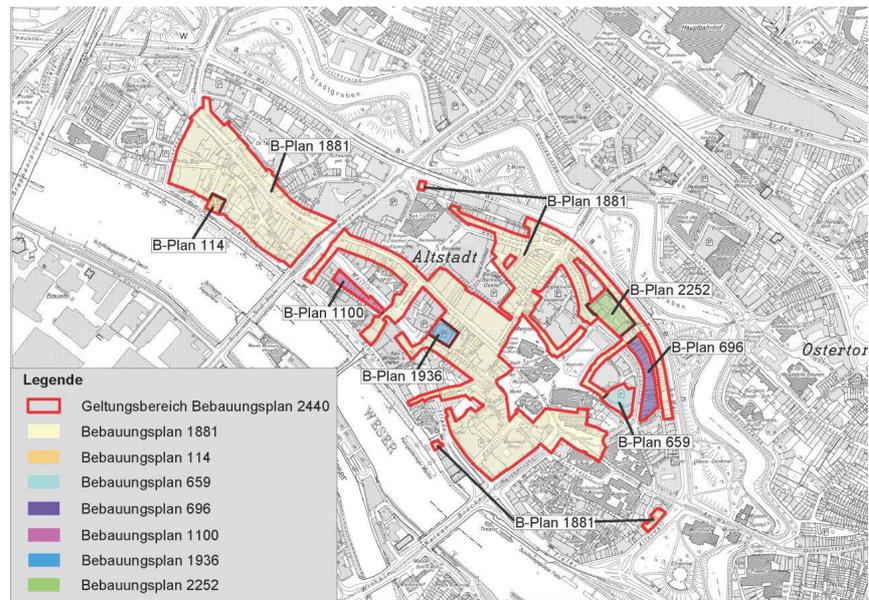


Abbildung 5: Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2440

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist es, den Anteil der Wohnnutzung in der Bremer Altstadt zu erhöhen, um der vermehrten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden. Bereits heute bestehen in einigen Teilbereichen der Altstadt – beispielsweise im Stephaniviertel rund um die Stephanikirche, entlang der Straße Am Wall zwischen Doventorstraße und Abbentorstraße, zwischen Faulenstraße, Geeren und Schlachte sowie im Schnoor – nennenswerte Wohnnutzungen. Auf Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts mit Bebauungsplänen, die überwiegend Kerngebiete festsetzen, sind Wohnnutzungen bisher in großen Teilbereichen der Altstadt jedoch nur ausnahmsweise zulässig.

Mit diesem Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Stärkung der Wohnnutzung in Teilbereichen der Altstadt geschaffen werden, in denen eine Wohnnutzung derzeit weitgehend ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zulässig ist. Damit soll ein Beitrag zur Belebung der Altstadt auch außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten geleistet und die vorhandene Nutzungsvielfalt aus Einzelhandel, Gastronomie, öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie Kultureinrichtungen gestärkt werden. Diese für die Altstadt notwendige und prägende kerngebietstypische Nutzungsvielfalt soll dabei erhalten werden.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Stärkung der Wohnnutzung in Teilbereichen der Altstadt soll die Planung einen Beitrag zur Umsetzung der Wohnungsbaukonzeption Bremen leisten, die vorsieht, bis zum Jahr 2020 den Anteil der in der Bremer Innenstadt lebenden Menschen um 10 % zu erhöhen und im gesamten Stadtgebiet 14 000 neue Wohnungen (ausgehend vom Jahr 2010) zu schaffen. Die Stärkung

des Wohnens in der Innenstadt ist auch ein wichtiges Ziel des Innenstadtkonzepts „Bremen Innenstadt 2025“ aus dem Jahr 2014. In Bremen wird heute schon verstärkt Wohnraum in der Innenstadt nachgefragt. Der bestehende und prognostizierte Bedarf bis 2020 kann jedoch aus planungsrechtlichen Gründen bislang nur zu einem sehr kleinen Teil befriedigt werden.

Die Voruntersuchungen zur Wohnungsbaukonzeption des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa aus dem Jahr 2009 verdeutlichen, dass in der Altstadt, und hier insbesondere im Stephaniviertel, größere Wohnungsbaupotenziale bestehen. Darüber hinaus sind in Teilbereichen der Altstadt – beispielsweise entlang der Straße Am Wall – Möglichkeiten zur Umnutzung von leer stehenden Büroflächen in Wohnungen gegeben.<sup>2)</sup> Eine Umnutzung von leer stehenden Büros in Wohnungen soll den Eigentümern die Möglichkeit der wirtschaftlichen Nachnutzung ihrer Immobilien ermöglichen.

Die Planung folgt mit der Stärkung des Wohnens in der Altstadt dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, dessen Umsetzung auch einen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs leisten soll.

Die Änderung des Planungsrechts zugunsten einer Stärkung der Wohnnutzung in Teilbereichen der Altstadt findet seine Grenze dort, wo kerngebietstypische Nutzungen durch eine Wohnnutzung erheblich eingeschränkt werden könnten und die Gebietscharakteristik des Kerngebiets der Altstadt insgesamt, d. h. auch unter Berücksichtigung der Teile der Altstadt, die nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen, nicht mehr gewahrt wäre.

Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ermöglicht es, Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans innerhalb eines Kerngebiets allgemein zuzulassen, soweit die Gebietscharakteristik des Kerngebiets gewahrt bleibt. Zur Beurteilung der Gebietscharakteristik wird dabei das Gebiet der gesamten Altstadt – auch über die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hinaus – herangezogen.

Die Gebietscharakteristik des Kerngebiets der Bremer Altstadt insgesamt bleibt dadurch gewahrt, dass einerseits potenziell lärmbelastete Teilbereiche der Altstadt mit hohem gastronomischen Besatz und Außengastronomie wie an der Schlachte oder rund um den Marktplatz, der auch als Ort für Veranstaltungen dient, in der Nähe von Anlieferungszonen von Kaufhausarealen, beispielsweise in der Oborn- oder in der Sögestraße, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 2440 ausgeklammert wurden. Andererseits sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2440 bestimmte Teilbereiche nicht für eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzungen vorgesehen, um diese Bereiche den kerngebietstypischen Nutzungen vorzubehalten und die kerngebietstypischen Nutzungen somit zu sichern (MK 5 und MK 6, vergleiche auch Kapitel B] 1. „Entwicklung und Zustand“ sowie Kapitel C] „Planinhalt“ dieser Begründung).

Damit wird zunächst der Ansicht des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Münster Rechnung getragen, nach der es für eine Festsetzung in einem Bebauungsplan, die Wohnnutzungen in einem Kerngebiet generell zulässt, keine Rechtsgrundlage geben soll (OVG Münster, NVwZ-RR 2014, 872, 872 f.). Anders als im Fall des OVG Münster sieht der vorliegende Bebauungsplan nicht auch im Erdgeschoss generell Wohnnutzungen vor. Durch die Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an die planungsrechtliche Zielsetzung, die zu einem Erhalt rein kerngebietstypischer Nutzungen auf nicht vom Plan betroffenen Flächen führt, wird auch den strengen Anforderungen eines weiteren, älteren Urteils des OVG Münster Rechnung getragen (Urteil vom 18. Dezember 2009 – 7 D 62/08 –). Der Kerngebietscharakter der Altstadt bleibt erhalten.

<sup>2)</sup> Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr; der Senator für Wirtschaft: Bremen Innenstadt 2025. Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum. Bremen, Oktober 2014.

Darüber hinaus ist den Anforderungen der Rechtsprechung aber auch dann genügt, wenn nicht das Gebiet der Altstadt insgesamt betrachtet wird, sondern ausschließlich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Selbst innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegen ausreichend Flächen, in denen eine Wohnnutzung nicht allgemein zulässig ist, sondern allenfalls im Wege einer Ausnahme zugelassen werden kann (alle Flächen, die im Bebauungsplan mit MK 5 und MK 6 bezeichnet sind), insbesondere etwa seitlich des Domshofs, zwischen Wachtstraße und Balgebrückstraße, südwestlich und nordwestlich des Marktplatzes sowie weiter westlich liegende Flächen. Damit ist auch bei Betrachtung des Gebietscharakters innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Kerngebietstypik gewahrt.

Für eine Vereinbarkeit der vorgenommenen Festsetzungen mit den Vorgaben von BauGB und BauNVO in der heute geltenden Fassung spricht auch, dass der Bundesgesetzgeber mit dem durch die Innenentwicklungsnovelle 2013 eingefügten § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, eine weitere planungsrechtliche Leitvorstellung eingeführt und den Vorrang der Innenentwicklung mit Gesetzeskraft ausgestattet hat (siehe auch § 34 Abs. 3a BauGB zur erleichterten Zulässigkeit von Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken).

Der vom Gesetz angestrebte Vorrang der Innenentwicklung führt zu einer entsprechenden, für das Wohnen offenen Auslegung der Vorschriften des BauGB und der BauNVO. Eine alternativ denkbare Festsetzung als Mischgebiet wird häufig gerade nicht den planerischen Zielen der Gemeinden entsprechen. Eine Festsetzung als Mischgebiet ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erwogen worden, entspricht aber nicht der gegenwärtigen tatsächlichen Nutzung weiterer Teile des Plangebiets und würde auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Altstadt in einer Weise einschränken, die weder der raumordnungsrechtlichen Einstufung der Stadt Bremen als Oberzentrum noch den planerischen Absichten entspräche. Eine zu enge Auslegung der BauNVO verhilft dem Vorrang der Innenentwicklung gerade nicht zur praktischen Wirksamkeit (vergleiche Otto, Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht [ZfBR] 2013, S. 125, 129).

Die Rechtsprechung des OVG Münster bezieht sich auf Bebauungspläne, die vor der Innenentwicklungsnovelle beschlossen worden sind. Der Vorrang der Innenentwicklung ist bei der Auslegung der Zweckbestimmung in § 7 Abs. 1 BauNVO dahingehend zu berücksichtigen, dass die beschränkte Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Obergeschossen nicht gegen die Zweckbestimmung eines Kerngebiets verstößt.

Um die Bremer Altstadt als Standort für Handel, Büros, Dienstleistungen, Wohnnutzungen oder den Tourismus attraktiv zu gestalten, sollen die Innenstadtfunktionen verträglich mit der Wohnnutzung verknüpft werden. Weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es daher, die bereits geltenden Regelungen zur Zulässigkeit von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten aus den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen – insbesondere dem Bebauungsplan 1881 (sogenannter Spielhallenplan), der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2440 mit Ausnahme des als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilbereichs überlagert werden soll – beizubehalten und um Regelungen zur Steuerung von Wettbüros zu ergänzen. Eine Häufung von Vergnügungsstätten kann dazu führen, dass das Plangebiet und die benachbarten, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teile der Altstadt einen trading-down-Effekt erfahren, in ihrer städtebaulichen Wertigkeit sinken und als Standort für Handel, Büros, Dienstleistungen, Wohnnutzungen oder den Tourismus abgelehnt oder durch die Verdrängung weiterer Nutzungen geschwächt werden. Die Bremer Altstadt soll durch die Steuerung von Vergnügungsstätten auch als überregionaler Standort für Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sowie den Tourismus aufgewertet und gesichert werden.

Um eine Wohnnutzung in der Altstadt zu ermöglichen und zu stärken, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 2440 erforderlich, da die bisher rechts-

kräftigen Bebauungspläne eine Wohnnutzung in der Altstadt weitgehend ausschließen.

### C) Planinhalt

Der Bebauungsplan trifft – mit Ausnahme der Festsetzung zu Verkehrsflächen und zu Kfz-Stellplätzen – lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Immissionsschutz mit dem Ziel, in Teilbereichen der Altstadt die Wohnnutzung zu fördern. Die übrigen Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen, die durch den Bebauungsplan 2440 überlagert werden, werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort. Daher wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 klargestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Übrigen alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen, beispielsweise das Maß der baulichen Nutzung betreffend, weiter gelten.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### Kerngebiete

Für den Bereich östlich der Bürgermeister-Smidt-Straße bis zum Ostertor sowie den Bereich westlich der Kreuzung Am Brill, entlang der Faulenstraße, im Bereich zwischen Langenstraße und Schlachte sowie im Bereich zwischen Diepenau und Geeren („Radio Bremen“) setzt der Bebauungsplan – wie bereits die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne – Kerngebiet (MK) fest, das in sechs Teilbereiche gegliedert wird (MK 1 bis MK 6). Die Festsetzung eines Kerngebiets trägt der urbanen, durch vielfältige Nutzungen geprägten Struktur der Bremer Altstadt Rechnung. Die Gliederung des Kerngebiets in sechs Teilbereiche sowie die Fassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dienen der Feinsteuerung der Wohnnutzung und der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (siehe unten) ergänzend zu den bisher zulässigen Nutzungen.

Auf Grundlage von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses (MK 1 und MK 2) bzw. oberhalb des zweiten Vollgeschosses (MK 3 und MK 4) allgemein zulässig sind. Dies dient der Förderung der Wohnnutzung in den betreffenden Teilbereichen der Altstadt. Als Bezugspunkt für die Definition des betreffenden Vollgeschosses für Gebäude, die durch mehrere Straßen mit unterschiedlichen Höhenniveaus erschlossen werden – beispielsweise entlang der Obernstraße oder entlang der Straße Am Wall – gelten jeweils die höher gelegenen Straßen.

Für alle Kerngebiete (MK 1 bis MK 6) wird festgesetzt, dass Wohnungen innerhalb des Erdgeschosses unzulässig sind. Diese Regelung dient dazu, auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Bremer Altstadt eine attraktive, belebte Erdgeschosszone mit der kerngebietstypischen Nutzungsvielfalt zu gewährleisten. Bereits bestehende Wohnnutzungen innerhalb der Erdgeschosse werden durch die textliche Festsetzung Nr. 5 mit einem erweiterten Bestandsschutz auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert. Das betrifft im Bereich der festgesetzten Kerngebiete den mit D) gekennzeichneten Gebäudekörper (Glockengang 5, Altstadt 4, Flurstück 371/1). Die städtebauliche Zielsetzung einer belebten Erdgeschosszone wird durch diesen einen Standort innerhalb der festgesetzten Kerngebiete nicht beeinträchtigt und die Wohnnutzung kann hier bestehenbleiben. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen der bestehenden Wohnnutzungen bleiben weiterhin zulässig. Vorhandene Wohnungen können erweitert, geändert und auch erneuert werden. Hingegen sind Nutzungsänderungen nicht ausdrücklich erwähnt, da Nutzungsänderungen nach den allgemein geltenden Regelungen für das Kerngebiet zu beurteilen sind.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses werden Wohnungen entlang der Straße Am Wall sowie östlich und westlich der Violenstraße als allgemein zulässig festgesetzt (MK 1 und MK 2). Hierbei handelt es sich um Randbereiche der Altstadt, abseits der Hauptgeschäftslagen, in denen eine Wohnnutzung zum Teil bereits derzeit oberhalb des ersten Vollgeschosses vorhanden ist und in denen einer solchen erweiterten Zulässigkeit der Wohnnutzung keine anderen kerngebietstypischen Funktionen entgegenstehen. Entlang der

Straße Am Wall ist die erweiterte Zulässigkeit von Wohnungen zudem durch die Nähe zu den Wallanlagen als Freiraumangebot begründet.

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden Wohnungen – mit Ausnahme von Teilbereichen – entlang der Obernstraße, der Sögestraße, der Knochenhauerstraße, der Carl-Ronning-Straße, der Martinstraße, der Langenstraße, der Bredenstraße, der Böttcherstraße sowie westlich der Wachtstraße als allgemein zulässig festgesetzt (MK 3 und MK 4). Wohnungen sind hier erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig, da es sich um die zentralen Bereiche der Altstadt handelt, in denen die kerngebietstypische Nutzungsvielfalt weiterhin erheblichen Raum einnehmen soll.

In den übrigen Bereichen der historischen Altstadt werden Wohnungen nach wie vor lediglich ausnahmsweise zulässig sein (MK 5 und MK 6). Hierdurch sollen die kerngebietstypischen Nutzungen in der Innenstadt gesichert und die Weiterentwicklung des Hauptgeschäftszentrums ermöglicht werden. Dies betrifft bestehende Kaufhäuser an der Kreuzung Obernstraße/Sögestraße (Karstadt), in der Sögestraße (Karstadt Sport) sowie die Domshofpassage. Auch in Bereichen bestehender Dienstleistungsunternehmen (Banken, Versicherungen, Reedereien etc.) bleibt eine Wohnnutzung lediglich ausnahmsweise zulässig. Dies umfasst die nordwestlichen und südöstlichen Seiten des Domshofs mit ihren vornehmlich bestehenden Bankgebäuden, westlich der Balgebrückstraße sowie östlich der Straße Am Brill (Gebäude der Sparkasse). Auch in den Bereichen um den Marktplatz und im westlichen Bereich der Schlachte soll eine Wohnnutzung lediglich ausnahmsweise zulässig bleiben, um die bestehenden gastronomischen Einrichtungen nicht einzuschränken.

#### Mischgebiete

Im Stephaniviertel setzt der Bebauungsplan – ebenfalls wie der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 1881 – im Bereich zwischen Geeren und Schlachte ein Mischgebiet (MI) fest. Im Vergleich zum Kerngebiet der Altstadt handelt es sich hierbei um ein Gebiet, in dem bereits heute Wohnnutzung umfangreich vorhanden ist, das auch künftig weiterentwickelt werden soll und in denen kerngebietstypische Nutzungen, wie großflächiger Einzelhandel oder zentrale Verwaltungseinrichtungen, nicht erwünscht sind.

Auch in den Mischgebieten sind Wohnungen innerhalb des Erdgeschosses grundsätzlich unzulässig. Hierdurch soll die Erdgeschosszone gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Dies sichert eine Belebung der Erdgeschosszonen durch entsprechende auch öffentlich wirksame Nutzungen. Wie in den Kerngebieten werden auch in den festgesetzten Mischgebieten bereits bestehende Wohnnutzungen innerhalb der Erdgeschosse durch die textliche Festsetzung Nr. 5 mit einem erweiterten Bestandsschutz auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert. Das betrifft im Bereich der festgesetzten Mischgebiete die mit A (Schlachte 42 bis 44, Altstadt 2, Flurstück 374/4), B (Große Fischerstraße 3 bis 4, Altstadt 2, Flurstück 366/9) bzw. C (Geeren 4 bis 8, Altstadt 2, Flurstück 374/2) gekennzeichneten Gebäudekörper. Die städtebauliche Zielsetzung einer belebten Erdgeschosszone wird durch diese Standorte innerhalb der festgesetzten Mischgebiete nicht beeinträchtigt und die Wohnnutzung kann hier bestehen bleiben. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen der bestehenden Wohnnutzungen bleiben weiterhin zulässig. Vorhandene Wohnungen können erweitert, geändert und auch erneuert werden. Hingegen sind Nutzungsänderungen nicht ausdrücklich erwähnt, da Nutzungsänderungen nach den allgemein geltenden Regelungen für das Mischgebiet zu beurteilen sind.

#### Vergnügungsstätten

Der Bebauungsplan 2440 übernimmt im Bereich der Kerngebiete die Festsetzungen zu Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten aus den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen und ergänzt diese um Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wettbüros. Demnach sind in den Kerngebieten mit der Bezeichnung MK 1, MK 3 und MK 5 Spielhallen im Sinne von § 33i Gewerbeordnung (GewO) sowie Wettbüros unzulässig und sonstige Vergnügungs-

stätten nur ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft die Haupteinkaufsbereiche Obernstraße, Hutfilterstraße, Sögestraße und Knochenhauerstraße sowie den historischen Bereich rund um den Markt und die Böttcherstraße. Bei den betreffenden Gebieten handelt es sich um zentrale Bereiche von besonderer Bedeutung für den Einzelhandel und den Tourismus. Hier gilt es, die Aufenthaltsqualität im teils durch historische Gebäude geprägten öffentlichen Raum zu sichern und so die Altstadt als Einkaufs- und Tourismusstandort zu erhalten und fortzuentwickeln.

In den Kerngebieten mit der Bezeichnung MK 2, MK 4 und MK 6 sind – ebenfalls wie in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen – Spielhallen im Sinne von § 33i Gewerbeordnung (GewO) sowie Wettbüros lediglich im Erdgeschoss unzulässig und sonstige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Hierbei handelt es sich um Bereiche der Altstadt, in denen die Geschäfte bereits stärker mit Dienstleistungsbetrieben durchsetzt sind und sich überwiegend im Erdgeschoss befinden. Der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosse kann hier mehr Raum gegeben werden, da die städtebaulichen Auswirkungen auf ein tragbares Maß begrenzt werden.

In den festgesetzten Mischgebieten im Bereich des Stephaniviertels sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig. Dies trägt dem Schutz der bereits vorhandenen Wohnnutzung zwischen Geeren und Schlachte sowie dem angestrebten Ausbau der Wohnnutzung in diesen Bereichen Rechnung. Hierdurch soll eine mit der Wohnnutzung vereinbarte Gebietsentwicklung gesichert werden.

Eine entsprechende Steuerung von Spielhallen, Wettbüros und sonstigen Vergnügungsstätten ist zulässig, da diese zum einen in weiteren Teilen der Innenstadt – beispielsweise in Teilbereichen der Bahnhofsvorstadt – vorhanden und planungsrechtlich zulässig sind (Bebauungspläne Nr. 1029, 588, 294, 840, 796 und 694). Zum anderen sind Spielhallen und Wettbüros auch in Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans außerhalb der Erdgeschosse bzw. zusammen mit sonstigen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (MK 2, MK 4, MK 6).

Anwendung der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung für die Art der baulichen Nutzung

Da durch den Bebauungsplan 2440 die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung neu gefasst werden, gilt für deren Beurteilung künftig die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für die sechs bisher rechtskräftigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2440 bedeutet dies, dass in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht mehr die jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungspläne geltende, sondern die aktuelle Fassung der BauNVO gilt.

Gegenüber den älteren Fassungen der Baunutzungsverordnung ergeben sich durch die Anwendung der aktuellen Fassung keine tatsächlichen Einschränkungen für die bislang zulässigen Nutzungen innerhalb der Baugebiete (siehe untenstehende Tabelle). Geringe Änderungen ergeben sich für die Zulässigkeit von Tankstellen im Bereich der Bebauungspläne 659 und 696. Tankstellen sind nach der Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung nur noch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen allgemein zulässig. Ohne weitere Einschränkungen sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig. Da in den betroffenen Bereichen der Bremer Altstadt keine Tankstellen vorhanden sind, ergeben sich hierdurch keine tatsächlichen Einschränkungen. Die Beschränkung der Zulässigkeit entspricht den planerischen Zielen und wird im Rahmen der Abwägung als vorzugswürdig gegenüber dem bisherigen Zustand angesehen. Darüber hinaus erweitert sich durch die Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung der Nutzungskatalog um Einrichtungen der Kultur, Anlagen für sportliche Zwecke und von Wohnnutzungen. Insgesamt sind die Auswirkungen durch die Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung nur von geringer Bedeutung.

B-Plan-Nr. (rechtskräftig seit <sup>3)</sup> )	Geltungsbereich	Geltende BauNVO	Änderungen durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung
B-Plan 659 (29.11.1967)	Sandstraße, Wilhadistraße, Seemannstraße, Violenstraße	BauNVO 1962	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung der allgemeinen Zweckbestimmung um Einrichtungen der Kultur</li> <li>• Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzungen um Anlagen für sportliche Zwecke</li> <li>• Einschränkung der Zulässigkeit von Tankstellen; diese sind nur noch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen allgemein zulässig; darüber hinaus sind sie weiterhin ausnahmsweise zulässig</li> <li>• Erweiterung der allgemeinen zulässigen Nutzungen um sonstige Wohnungen (in Ergänzung zu Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans</li> </ul>
B-Plan 696 (11.04.1968)	Bischofsnadel, Ostertorwallstraße, Glockengang, Violenstraße		
B-Plan 1100 (15.02.1974)	Bürgermeister-Smidt-Straße, Martinistraße, Langenstraße	BauNVO 1968	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung der allgemeinen Zweckbestimmung um Einrichtungen der Kultur</li> <li>• Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzungen um Anlagen für sportliche Zwecke</li> <li>• Erweiterung der allgemeinen Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen „nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“ anstelle von „oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses“</li> </ul>
B-Plan 1881 (01.06.1987)	Für große Teile der Altstadt zwischen den Wallanlagen und der Weser	BauNVO 1977	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung der allgemeinen Zweckbestimmung um Einrichtungen der Kultur</li> <li>• Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzungen um Anlagen für sportliche Zwecke</li> <li>• Erweiterung der allgemeinen Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen „nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“ anstelle von „oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses“</li> </ul>
B-Plan 1936 (21.09.1988)	Langenstraße, Kahlenstraße, Oberstraße		
B-Plan 2252 (10.09.2001)	Museumsstraße, Herdentorwallstraße, Bischofsnadel, Domshof, Schüsselkorb	BauNVO 1990	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Änderungen durch die Überplanung</li> </ul>

Tabelle 1: Änderungen der zulässigen Nutzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO

## 2. Verkehrsflächen und Stellplätze

Die bestehenden Straßen werden ausgehend vom baulichen Bestand als Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Steuerung von Kfz-Stellplätzen trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass innerhalb des Plangebiets Stellplätze in der Erdgeschosszone der Gebäude unzulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass pro Grundstück maximal eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge zulässig

<sup>3)</sup> Die Abgrenzung der Geltungsbereiche der hier aufgeführten Bebauungspläne können auch der Abbildung 5 dieser Begründung entnommen werden.

ist. Gemeint ist hiermit, dass pro Grundstück jeweils die Ein- und Ausfahrt baulich direkt nebeneinander angeordnet werden sollen. Dabei muss nicht zwingend eine gemeinsame Fahrspur für die Ein- und Ausfahrt vorgehalten werden. Beide Festsetzungen verfolgen die stadträumliche Zielsetzung, die Erdgeschosszonen für Nutzungen vorzuhalten, die den öffentlichen Raum in der Altstadt beleben.

Von beiden Festsetzungen sind Großgaragen ausgenommen. Zudem können Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Erdgeschosszone ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese hinsichtlich ihrer stadträumlichen Wirkung untergeordnet sind. Ausnahmsweise können bei grundstücksbezogenen Besonderheiten auch mehr als eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge pro Grundstück zugelassen werden, wenn diese hinsichtlich der stadträumlichen Wirkung untergeordnet sind. Diese Ausnahmeregelungen tragen bestehenden Stellplatzanlagen in Erdgeschosszonen, beispielsweise im Bereich Geeren/Langenstraße, und bestehenden Parkhäusern, beispielsweise in der Martinstraße oder Wilhadistraße, Rechnung.

### 3. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen sowohl aus dem Straßen- und Schienenverkehr als auch aus gewerblichen Nutzungen ein, wobei der Verkehrslärm dominiert und die Schallimmissionen durch gewerbliche Nutzungen im Wesentlichen überlagert. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden die im Plangebiet dominierenden Schallimmissionen durch Verkehrslärm betrachtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse so abgegrenzt, dass Teilbereiche der Altstadt, in denen die Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreitet (Werte von über 70 dB[A] tags und über 60 dB[A] nachts), aus dem Geltungsbereich ausgeklammert wurden.

Die Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation erfolgte auf Grundlage der Lärmkartierung der Freien Hansestadt Bremen aus dem Jahr 2012. Demnach ist im Plangebiet aufgrund von Verkehrslärm mit Lärmwerten von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts

- innerhalb der Kerngebiete, insbesondere entlang der Bürgermeister-Smidt-Straße, der Faulenstraße, der Straße „Am Brill“, der Martinstraße, der Violenstraße, der Hutfilter- und Obernstraße sowie der Straßen „Am Wall“ und „Schüsselkorb“ sowie
- innerhalb der Mischgebiete, insbesondere entlang der Schlachte,

zu rechnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Kerngebiete von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) (bzw. 50 dB[A] für Gewerbelärmimmissionen) und für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) (bzw. 45 dB[A] für Gewerbelärmimmissionen) werden damit in den oben aufgeführten Bereichen überschritten. Die vorgenannten Überschreitungen gelten für den Großteil des Ortsteils Altstadt. Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist daher innerhalb der gewachsenen Strukturen des Ortsteils mit schon bestehenden Wohnnutzungen nicht möglich. Durch die Planung werden keine neuen Baugebiete geschaffen, sondern lediglich im Bestand die Nutzungsmöglichkeiten für das Wohnen erweitert. So wird bei der vorliegenden Planung die Überschreitung der Werte der DIN 18005 im Interesse der angestrebten Innenentwicklung für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz im Gebäudeinneren sichergestellt ist.

Zur Gewährleistung dieser Forderung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass – gegebenenfalls unter Berücksichtigung von weiteren Lärmquellen wie Gewerbelärm sowie des Denkmalschutzes (vergleiche Hinweis Nr. 3 des Bebauungsplans) –

- durch bauliche Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Ausgestaltung der Fensterlaibung) in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird,

- bei Außenpegeln  $> 45$  dB(A) und  $\leq 50$  dB(A) nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch bauliche Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Ausgestaltung der Festerlaibung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (Bereich 1 gemäß Beikarte 1 in der Planzeichnung) und
- bei Außenpegeln  $> 50$  dB(A) und  $\leq 60$  dB(A) nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei Belüftung und geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird (Bereich 2 gemäß Beikarte 1 in der Planzeichnung).

Aufgrund von Schallimmissionen von bis zu 70 dB(A) tagsüber ist zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes bei der Errichtung neuer hausnaher Freibereiche – beispielsweise Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten – durch bauliche Maßnahmen wie eine entsprechende Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, die Verwendung lärmabsorbierender Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags bei wenigstens einem hausnahen Freibereich je Wohnung eingehalten wird. Bereiche innerhalb des Plangebiets, in denen die Außenpegel tagsüber über 55 dB(A) liegen, können der Beikarte 2 in der Planzeichnung entnommen werden. Die Festsetzung zum Schutz hausnaher Freibereiche ist aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen – der Überplanung großer Teilbereiche der bereits bebauten Altstadt – auf die Neuerrichtung von hausnahen Freibereichen beschränkt.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz dienen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet. Darüber hinaus gilt auch in den jeweiligen konkreten Einzelfällen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO.

#### 4. Hinweise

##### Baumschutzverordnung und Artenschutz

Zur Klarstellung enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzes von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt bleiben.

##### Kampfmittel

Da im Planbereich mit Kampfmitteln zu rechnen ist, enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass vor der Durchführung von Tiefbau- oder Erdarbeiten in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen ist.

##### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zahlreiche Denkmale, Gesamtanlagen bzw. Teile von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Blatt 2 des Bebauungsplans stellt die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2440 vorhandenen Denkmale in Form einer nachrichtlichen Übernahme dar. In unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich überdies weitere bedeutende Denkmale im historischen Stadtkern. Darüber hinaus befinden sich Teile der Pufferzone der UNESCO-Weltkulturerbestätte Rathaus und Roland innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Bauliche Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden oder in deren Umgebung – auch zur Verbesserung des Lärmschutzes oder zur Errichtung neuer hausnaher Freibereiche – erfordern gemäß § 10 Denkmalschutzgesetz Bremen eine denkmalfachliche Abstimmung und eine Genehmigung durch das Landesamt für Denkmalpflege. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

##### Altlasten

Das Plangebiet umfasst große Teile der Bremer Altstadt, die auch durch gewerbliche Nutzungen aus den letzten Jahrhunderten vorgeprägt ist. Auf-

grund der Tatsache, dass durch den Gebäudebestand und die bestehenden Verkehrsflächen der Boden nahezu vollständig versiegelt ist, sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten. Zum jetzigen Zeitpunkt kann daher von technischen Untersuchungen zur Erkundung möglicher Schadstoffbelastungen abgesehen werden.

Zur Klärung der Boden- und Grundwassersituation im Hinblick auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis. Auf Teil D), Kapitel 2b) dieser Begründung wird verwiesen.

#### Bodendenkmale

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

### D) Umweltbericht

#### 1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A) bis C) der Begründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

Um eine Wohnnutzung in der Bremer Altstadt zu stärken, ist nachzuweisen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Insofern liegt der Schwerpunkt des Umweltberichts auf dem Schutzgut Mensch. Aufgrund der Vorprägungen, insbesondere durch Verkehrslärm, Geruchsimmissionen sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen, ist vorrangig die Eignung des Plangebiets für eine Wohnnutzung zu betrachten. Dabei handelt es sich beim Plangebiet um ein innerstädtisches Gebiet, dessen bauliche Entwicklung bereits weitgehend abgeschlossen ist.

#### 2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### a) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm- und Geruchsimmissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

##### Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurden herangezogen:

- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Die hier angegebenen Orientierungswerte betragen für
  - Mischgebiete: am Tag (6 bis 22 Uhr) 60 dB(A) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) 50 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 45 dB(A) für Gewerbelärm,
  - Kerngebiete: am Tag (6 bis 22 Uhr) 65 dB(A) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) 55 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 50 dB(A) für Gewerbelärm.
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die hier angegebenen Grenzwerte betragen für Misch- und Kerngebiete am Tag (6 bis 22 Uhr) 64 dB(A) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) 54 dB(A).
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Beurteilungsgrundlage Gewerbe). Die hier angegebenen Richtwerte betragen für Misch- und Kerngebiete am Tag (6 bis 22 Uhr) 60 dB(A) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) 45 dB(A).

Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine verbindlichen gesetzlichen oder anderweitig rechtlich konkretisierenden Festlegungen. Bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften wird die GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) zum Zweck der Gleichbehandlung und einheitlichen Rechtsanwendung durch einheitliche Maßstäbe und Beurteilungsverfahren angewendet. Die in der GIRL aufgeführten Werte werden dabei als Orientierungswerte für die bauleitplanerische Abwägung herangezogen. Nach der GIRL ist die Dauer der Geruchseinwirkung maßgeblich. So wird eine „Geruchsstunde“ als Zeiteinheit definiert, die besteht, sobald innerhalb einer Stunde der Zeitanteil mit Geruchswahrnehmungen mindestens sechs Minuten beträgt. Die in der GIRL definierten Kenngrößen geben die relativen Überschreitungshäufigkeiten der anlagenspezifischen Gerüche auf der Beurteilungsfläche an. Der von der GIRL angegebene Wert für Kern- und Mischgebiete liegt bei 0,10 (0,10 entspricht 10 % der Jahresstunden).

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen

Beim Plangebiet handelt es sich mit der Bremer Altstadt um das historische Zentrum der Stadt Bremen, das seit jeher bebaut ist. Die bauliche Entwicklung des Plangebiets ist bereits weitgehend abgeschlossen. Das Plangebiet ist durch den Gebäudebestand und Verkehrsflächen größtenteils versiegelt. Es besteht ein innenstadttypischer Nutzungsmix aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, sozialer Infrastruktur, Gastronomie und Wohnen. Diese Nutzungsstruktur bestimmt das öffentliche Leben und sichert die zentrale Funktion der Bremer Altstadt, bedingt jedoch auch Immissionen. So wirken auf das Plangebiet Schallimmissionen aus Verkehr sowie Geruchsimmissionen ein.

#### Verkehrslärm

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche und gewerbliche Schallimmissionen wurden in Kapitel C) 3. „Immissionsschutz“ dargestellt. Es bestehen in einzelnen Bereichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz in Städtebau“ um bis zu 5 dB(A). Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Einhaltung der Beurteilungspegel tagsüber und nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen können jedoch gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

#### Geruchsimmissionen

Im Plangebiet bestehen darüber hinaus Geruchsimmissionen insbesondere von umgebenden industriellen Nutzungen – der Brauerei AB InBev und der Kaffeerösterei Azul südwestlich der Weser, östlich der Oldenburger Straße/Stephanibrücke sowie die Produktionsstätte der Kellogg GmbH nordwestlich des Plangebiets in der Überseestadt.

Über diese Industriebetriebe liegen aktuelle Geruchsgutachten vor, die als Grundlage für die planerische Abwägung herangezogen worden sind.

Hierin werden die Geruchsemissionen der einzelnen Betriebe in Form von Ausbreitungsberechnungen dargestellt, wobei jeweils Prognosewerte betrachtet werden, die von der Durchführung von Maßnahmen der Geruchsminderungstechnik in der Zukunft ausgehen. Derzeit haben die relevanten geruchsemitternden Betriebe den Stand der Geruchsminderungstechnik entsprechend umgesetzt.

Die in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) enthaltene Kenngröße für Misch- bzw. Kerngebiete von 0,10 wird dabei im Bereich des Stephaniviertels überschritten, da auf dieses Gebiet alle emittierenden Betriebe einwirken.

Da jedoch die Firmen AB InBev und Azul sowohl aus der gleichen Windrichtung emittieren als auch ähnliche Ableit- und Produktionsbedin-

gungen haben, wird durch eine Vermischung/Überlappung die Häufigkeit der Geruchseindrücke von 0,10 in der Gesamtbetrachtung nicht überschritten.

So liegen die Geruchsimmissionen aus südwestlicher Richtung insgesamt bei einem Wert von ca. 0,10 und aus nordwestlicher Richtung bei einem Wert von ca. 0,037, wodurch die Geruchsbelastung insgesamt den Wert von 0,15 unterschreitet.

In dem von Geruchsimmissionen betroffenen Bereich des Stephaniviertels sind bereits heute Wohnnutzungen vorhanden und zulässig. Die zulässigen Geruchsimmissionen im Plangebiet werden daher bereits durch die vorhandene schutzbedürftige Wohnnutzung reglementiert. Im Bebauungsplan 2440 werden in dem betroffenen Bereich durch die Festsetzungen keine neuen Rahmenbedingungen zum Wohnen geschaffen. Bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 1881, Blatt 2, ist in großen Teilen entlang der Schlachte ein Mischgebiet festgesetzt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Gerüche – insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage im Ortsteil Altstadt – als zumutbar bewertet werden und der Zulässigkeit von Wohnnutzungen grundsätzlich nicht entgegenstehen.

b) Sonstige Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sind auch die Auswirkungen von Bodenverunreinigungen auf den Menschen zu untersuchen.

Die maßgeblichen Ziele und Bewertungsgrundlagen sind:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- die Prüf- und Maßnahmschwellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) sowie
- die Zuordnungsklassen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen

Beim Plangebiet handelt es sich mit der Bremer Altstadt um das historische Zentrum der Stadt Bremen, das seit jeher bebaut und auch durch gewerbliche Nutzungen aus den letzten Jahrhunderten vorgeprägt ist. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Vielzahl von Altstandorten, die im Zusammenhang mit diesen gewerblichen Nutzungen stehen und kleinräumig einzelne Grundstücke betreffen.

Die Altstadt ist der am dichtesten besiedelte Stadtteil der Stadt Bremen mit einer innenstadttypischen Nutzungsmischung aus Handel, Arbeiten und Wohnen sowie Verwaltungs- und Kultureinrichtungen. Sie ist zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten von verschiedenen Nutzergruppen – beispielsweise in der Altstadt wohnenden oder arbeitenden Menschen, Nutzern der Kultur- und Freizeitangebote oder Touristen – stark frequentiert. Auch heute wird bereits in der Altstadt gewohnt. Das bestehende Planungsrecht mit der Festsetzung von Kern- bzw. Mischgebieten lässt eine Wohnnutzung in der Altstadt bereits heute ausnahmsweise bzw. innerhalb der Mischgebiete im Bereich des Stephaniviertels allgemein zu. Durch den Bebauungsplan 2440 soll diese bereits bestehende Wohnnutzung erweitert werden, indem in Teilbereichen der Altstadt Wohnungen oberhalb des ersten bzw. des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig werden sollen. In Form eines ein-

fachen Bebauungsplans, der – mit Ausnahme von Regelungen zu Kfz-Stellplätzen – lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Schutz vor Lärmimmissionen trifft, werden die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2440 bestehenden Bebauungspläne überlagert und im Hinblick auf die Zulässigkeit von Wohnungen angepasst. Die bereits bestehende Wohnnutzung in der Altstadt soll hierdurch ausgeweitet werden. Wohnungen werden dabei in den Erdgeschossen zur Sicherung einer belebten Erdgeschosszone ausgeschlossen. Das gilt nicht für sehr untergeordnete Teilbereiche (vier Gebäude im gesamten Geltungsbereich), in denen bestehende Wohnungen in den Erdgeschossen über eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz gesichert werden.

Die bauliche Entwicklung des Plangebiets ist bereits weitgehend abgeschlossen. Der Boden im Plangebiet ist durch den Gebäudebestand und die bestehenden Verkehrsflächen nahezu vollständig versiegelt. Auch die Hinterhöfe der Bebauung weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Relevante Garten- oder Spielflächen, über die gegebenenfalls eine direkte Einwirkung von eventuellen Bodenverunreinigungen auf Menschen möglich sein könnte, bestehen nicht.

Durch die bestehende Versiegelung und Verdichtung des Bodens im Plangebiet ist davon auszugehen, dass im baulichen Bestand schädliche Einwirkungen von Bodenverunreinigungen auf den Menschen ausgeschlossen werden können. Der Bebauungsplan lässt zudem eine Wohnnutzung erst oberhalb des ersten bzw. des zweiten Vollgeschosses allgemein zu. In den Erdgeschossen sind Wohnungen – mit Ausnahme von sehr kleinen Teilbereichen, in denen bereits Wohnnutzungen bestehen (vier Gebäude innerhalb des gesamten Geltungsbereichs, vergleiche textliche Festsetzung Nr. 5) – unzulässig.

Zum Schutz vor Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Falle von Bau- und Erdarbeiten enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass aufgrund der gewerblichen Vornutzung in den vergangenen Jahrhunderten Boden- oder Grundwasserverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden können. Eine Klärung der Boden- und Grundwassersituation erfolgt in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren (Bauordnungsverfahren) gemäß Bremische Landesbauordnung (BremLBO), wobei man zwischen vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BremLBO) und umfassenden Baugenehmigungsverfahren (§ 64 BremLBO) unterscheidet.

Nur in Ausnahmefällen, bei der Genehmigung von Wohnungen innerhalb reiner Wohngebäude – beispielsweise in Gebäuden, in denen durch die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz innerhalb des Erdgeschosses gesicherte Wohnungen bestehen (dies betrifft vier Gebäude innerhalb des gesamten Geltungsbereichs, vergleiche textliche Festsetzung Nr. 5) oder im Falle von neben Wohnnutzungen bestehenden freiberuflich ausgeübten Tätigkeiten – kann es zur Anwendung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 BremLBO kommen. Die Zuständigkeit der Prüfung u. a. von Boden- und Grundwasserverunreinigungen liegt hier beim Entwurfsverfasser der Bauvorlagen. Werden die Belange des Bodenschutzes tangiert, ist er nach § 13 BremLBO verpflichtet, mit der zuständigen Behörde Kontakt aufzunehmen und die Ergebnisse der fachlichen Befassung (z. B. Beprobung, Entsorgungshinweise) dem Bauantrag beizufügen.

Gemäß § 13 Abs. 1 BremLBO müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch chemische, physikalische oder biologische Einflüsse aus Wasser, Boden und Luft, insbesondere aus Altlasten, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Nach § 13 Abs. 2 BremLBO ist bei Vorhaben, die eine entsprechende Klärung der Eignung des Baugrundstücks erfordern, der Entwurfsverfasser der Bauvorlagen verpflichtet, der für den Bodenschutz zuständigen Stelle die erforderlichen Angaben über das geplante Vorhaben zu übermitteln und mit den Bauvorlagen Angaben über die Sondierungspflicht nach § 5 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel zu machen.

Zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen ist die Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu beteiligen und gegebenenfalls ein Sachverständiger für Bodenschutz/Altlasten hinzuzuziehen.

Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfall“ der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) im Einklang mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen.

Beim Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BremLBO – dem umfassenden Prüfverfahren – werden, sofern die Belange des Bodenschutzes berührt sind, die zuständigen Behörden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligt. Sowohl eine Umnutzung, beispielsweise von einer Büronutzung in eine Wohnnutzung als auch der Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes, erfolgen auf Grundlage von § 64 BremLBO im umfassenden Prüfverfahren. Üblicherweise ist daher im Zuge von Baugenehmigungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2440 das umfassende Prüfverfahren anzuwenden.

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht wesentlich betroffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Zunahme der Wohnnutzung in der Bremer Altstadt aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht möglich. Eine Folge wäre u. a., dass eine Nachnutzung leer stehender Büroräume dort wesentlich erschwert wäre. Zum anderen würden möglicherweise Flächen in städtebaulich nicht integrierten Lagen für die Schaffung von Wohnraum in Anspruch genommen werden. Das widerspricht den angestrebten Zielen der Innenentwicklung mit einer Reduzierung des Flächenverbrauchs und somit auch dem Leitbild „Bremen '20 – Komm mit nach Morgen!“ sowie dem Konzept „Bremen Innenstadt 2025“ und der erkennbaren Nachfrage nach sehr zentralen Wohnlagen.

Die Nullvariante, d. h. die Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts, das eine weitere Wohnnutzung in der Bremer Altstadt weitgehend ausschließt, steht den aktuellen Entwicklungen entgegen und ist daher kein Ziel der Bauleitplanung.

### 3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Von Standortalternativen wird aufgrund des Planungsziels der Stärkung der Wohnnutzung in der Bremer Altstadt und der Förderung der Innenentwicklung kein Gebrauch gemacht.

Ebenso wird kein Gebrauch von Planungsalternativen gemacht. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und den getroffenen Festsetzungen wurde darauf geachtet, dass lediglich die für eine Wohnnutzung geeigneten, vergleichsweise konfliktarmen Teilflächen der Bremer Altstadt für eine Erweiterung der Wohnnutzung ausgewiesen wurden.

### 4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation erfolgte auf Grundlage der Lärmkartierung der Freien Hansestadt Bremen aus dem Jahr 2012. Diese wurde differenziert nach Straßenverkehr, Schienenverkehr (Straßenbahn sowie Industrie- und Privatbahn), bundeseigene Schienenstrecken sowie Immissionen aus Industrie und Gewerbe ausgewertet.

### 5. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Städte und Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bei der mit dem Bebauungsplan

verfolgten Stärkung der Wohnnutzung sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen jedoch grundsätzlich nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

## 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadtgemeinde Bremen beabsichtigt, in Großteilen der Bremer Altstadt die Wohnnutzung zu fördern und damit der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt nachzukommen. Hierdurch soll die Innenentwicklung gestärkt und die Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen für die Schaffung von Wohnraum, insbesondere an städtebaulich nicht integrierten Standorten, soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet ist bereits durch Gebäude und Verkehrsflächen stark versiegelt. Die bauliche Entwicklung des Plangebiets ist weitgehend abgeschlossen. Durch den Bebauungsplan werden grundsätzlich keine neuen Baugebiete festgesetzt. Das bisherige Planungsrecht wird lediglich insoweit geändert, dass die bisher nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Teilbereichen der Altstadt oberhalb des ersten bzw. oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig wird.

Von der Planung ist insbesondere das Schutzgut Mensch betroffen, da im Plangebiet aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage der Bremer Altstadt Schall- und Geruchsimmissionen bestehen. Dabei werden die Schallimmissionen maßgeblich durch den Straßen- und Schienenverkehr geprägt. Zum Schutz von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen vor Schallimmissionen trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Die bestehenden Geruchsimmissionen im Plangebiet sind durch die bereits bestehende schutzbedürftige Wohnbebauung so reglementiert, dass sie einer erweiterten Zulässigkeit der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Den Belangen des Schutzgutes Mensch wird daher ausreichend Rechnung getragen.

## 7. Geowissenschaftliche Informationen

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt im Plangebiet an sehr vielen Stellen eine unterschiedlich mächtige Auffüllung vor, in der Bauschuttreste vorkommen.

Darunter stehen als jüngste geologische Schichten Dünenande an. Unter diesen Sanden folgen Schluffe und Tone, die in durchschnittlicher Mächtigkeit ab etwa 1 m vorliegen. Grundsätzlich können aber auch größere Mächtigkeiten erreicht werden. Außerdem kann in bestimmten Bereichen Niedermoortorf auftreten.

Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund grundsätzlich als sehr stark setzungsempfindlich eingestuft werden. Die Weichschichten an der Dünenbasis sind allerdings, vermutlich aufgrund der langen Lebensdauer und der Mächtigkeit der aufliegenden Sande, verhältnismäßig gut konsolidiert.

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 - 20 m NN (= tiefer als 25 m unter der Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Hierzu können auf der Website des Geologischen Dienstes Werte abgerufen werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern und Flächen ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die dort anstehenden oberflächennahen Sande sind von der Durchlässigkeit (ca.  $10^{-4}$  bis  $10^{-5}$  m/s) und von ihrer Mächtigkeit grundsätzlich gut für die Versickerung geeignet.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

## **E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

### 2. Genderprüfung

Die Bremer Altstadt soll für Frauen, Männer und auch Familien gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Durch den Ausbau der Wohnnutzung in der Altstadt können – im Sinne des Leitbilds der Stadt der kurzen Wege – die notwendigen Wege zur Arbeit, zu Versorgungs- und kulturellen Einrichtungen minimiert werden, was allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugute kommt. Der geplante Ausbau der Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

### **Bebauungsplan 2440 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Altstadt, zwischen**

— **den Wallanlagen**

— **der Schlachte und**

— **dem Doventor**

**(Bearbeitungsstand: 18. November 2015)**

#### **a) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit dem Bebauungsplan 2440 beabsichtigt die Stadtgemeinde Bremen, in Großteilen der Bremer Altstadt die Wohnnutzung zu fördern und damit der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum in der Bremer Innenstadt nachzukommen. Hierdurch soll die Innenentwicklung gestärkt und die Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen für die Schaffung von Wohnraum, insbesondere an städtebaulich nicht integrierten Standorten, verringert werden.

Das Plangebiet ist bereits durch Gebäude und Verkehrsflächen stark versiegelt. Die bauliche Entwicklung des Plangebiets ist weitgehend abgeschlossen. Durch den Bebauungsplan werden grundsätzlich keine neuen Baugebiete festgesetzt. Das bisherige Planungsrecht wird lediglich insoweit geändert, dass die bisher nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Teilbereichen der Altstadt oberhalb des ersten bzw. oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig wird.

Von der Planung ist insbesondere das Schutzgut Mensch betroffen, da im Plangebiet aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage der Bremer Altstadt Schall- und Geruchsmissionen bestehen. Dabei werden die Schallmissionen maßgeblich durch den Straßen- und Schienenverkehr geprägt. Zum Schutz von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen vor Schallmissionen trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Die bestehenden Geruchsmissionen im Plangebiet sind durch die bereits bestehende schutzbedürftige Wohnbebauung so reglementiert, dass sie einer erweiterten Zulässigkeit der Wohnnutzung nicht entgegenstehen.

Durch die bestehende Versiegelung und Verdichtung des Bodens im Plangebiet ist davon auszugehen, dass im baulichen Bestand schädliche Einwirkungen von Bodenverunreinigungen auf den Menschen ausgeschlossen werden können. Der Bebauungsplan lässt zudem eine Wohnnutzung erst oberhalb des ersten bzw. des zweiten Vollgeschosses allgemein zu. In den Erdgeschossen sind Wohnungen – mit Ausnahme von sehr kleinen Teilbereichen, in denen bereits Wohnnutzungen bestehen (vier Gebäude innerhalb des gesamten Geltungsbereichs, vergleiche textliche Festsetzung Nr. 5) – unzulässig.

Den Belangen des Schutzgutes Mensch wird daher ausreichend Rechnung getragen.

Beeinträchtigungen durch sonstige Luftschadstoffe, negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder das Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten. Die Belange von Kultur- und sonstigen Sachgütern werden von der Planung berücksichtigt.

Für den Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr beteiligt sowie diverse Gutachten und sonstige umweltrelevanten Unterlagen herangezogen.

Da mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss, ist vor Realisierung der Planung die Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht wesentlich betroffen.

Es werden insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

#### **b) Alternativenprüfung**

Von Standortalternativen wurde aufgrund des Planungsziels der Stärkung der Wohnnutzung in der Bremer Altstadt und der Förderung der Innenentwicklung kein Gebrauch gemacht.

Ebenso wurde kein Gebrauch von Planungsalternativen gemacht. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und den getroffenen Festsetzungen wurde darauf geachtet, dass lediglich die für eine Wohnnutzung geeigneten, vergleichsweise konfliktarmen Teilflächen der Bremer Altstadt für eine Erweiterung der Wohnnutzung ausgewiesen wurden.

#### **c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2440 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt am 22. Januar 2015 stattgefunden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist vom 23. Januar bis 23. Februar 2015 durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 30. September 2015 bis 30. Oktober 2015 durchgeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung haben sich Planergänzungen ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren. Mit Beschluss der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs abgesehen worden.

Die Planergänzungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2440 (Bearbeitungsstand: 18. November 2015) ausgewiesen.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)  
**Bebauungsplan 2440, Blatt 1/2**

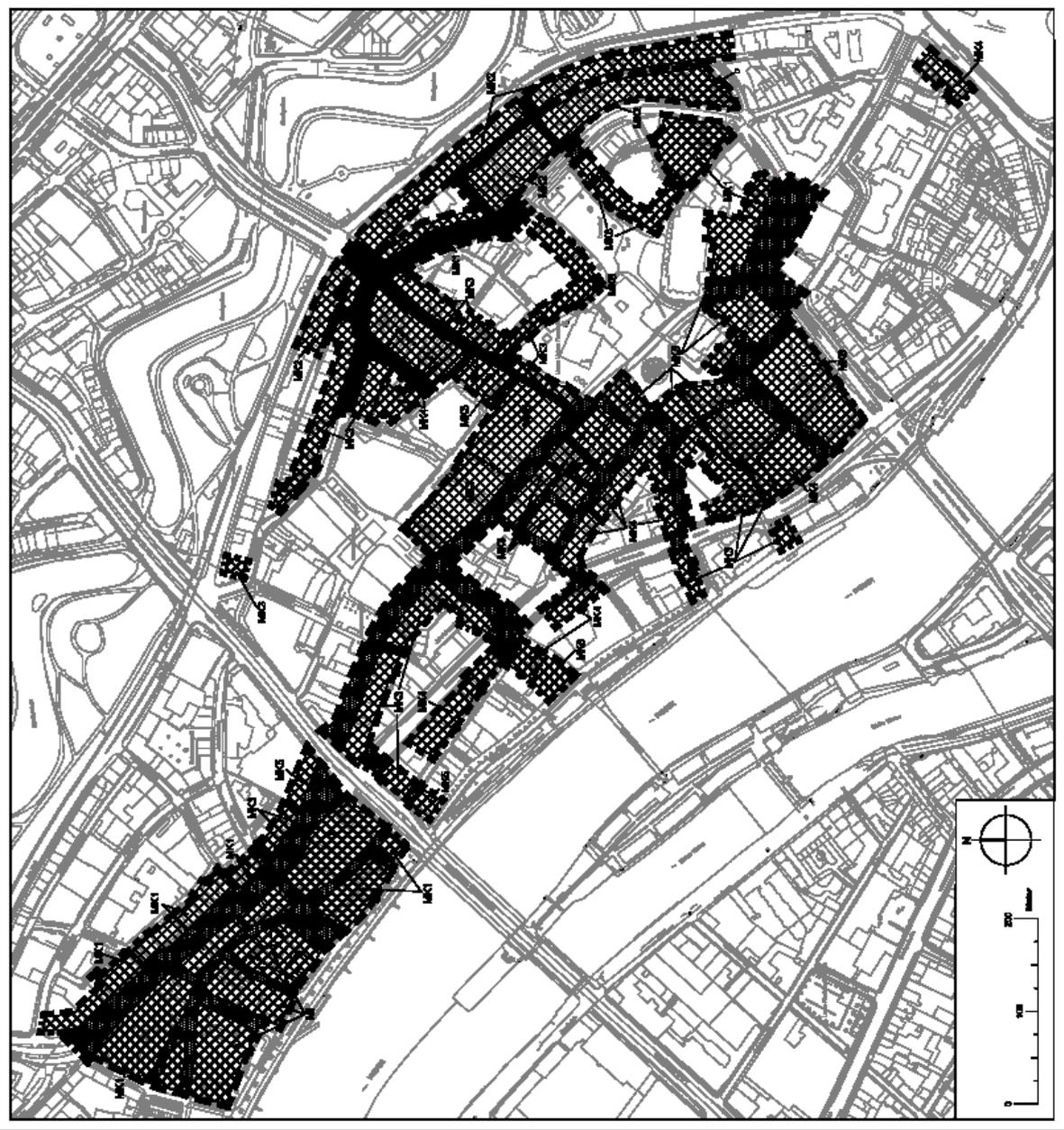
Bereich: **Gründl**  
 -den Wohnlagen  
 -den Bauland- und  
 -den Baugebiet-

Bauverordnungsblatt: 16.11.2016

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

-  Geltungsbereichs-Eckentwurfplan
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
-  Baugebiet
-  Bauland (mit anderer Nummer)
- VERKEHRSPÄCHEN**
-  Hauptverkehrsachse
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
-  Abgrenzung Unterverkehrlicher Nutzung
-  Einzelne Abgrenzung (z. B. bestehende Parzellierung (N. 4))

Dieser Plan stellt in charakteristischer Form das Geltungsbereichs- und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht verbindlich, kann aber bei berechtigten Umständen, wie für die Dauer der Planung bei der Verwirklichung der Maßnahme zur Berücksichtigung ausfallen.



Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)  
**Bebauungsplan 2440, Blatt 2/2**

Br.-Nr. 04001 in Bremer-Altis, Digital Amdt.

- städt. Wohngebiete
- städt. Wohngebiete
- städt. Wohngebiete
- städt. Wohngebiete

Bereitstellung: 18.11.2016

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**



Ordnungsbereich Wohngebiet

**INGENIEURLICHE ÜBERNAMMEN**



Umgrenzung von Bauverordnungen (Bauverordnungen) des Art. 4, § 1 Abs. 1 BauStättG



Ermittlung (unverändertes Maßstabverhältnis) der städt. Wohngebiete nach Art. 4, § 1 Abs. 1 BauStättG

(Copyright verbleibt bei den jeweiligen Verfassern und Verfassern.)

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Ordnungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht verbindlich für den Bauherrn, sondern nur ein Hilfsmittel bei der Planung der Baugeschäfte zur Baugeschäftsabwicklung.

