

## **Mitteilung des Senats vom 5. Mai 2020**

**Bebauungsplan 2504  
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt/Alte Neustadt zwischen Langemarckstraße,  
Grünenstraße, Häschenstraße und der Straße Am Deich  
(Bearbeitungsstand: 2. März 2020)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2504 (Bearbeitungsstand: 2. März 2020) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 26. März 2020 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der städtische Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2504 noch in der Sitzung am 12. Mai zu beschließen.

# **Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung**

**Bebauungsplan 2504  
für ein Gebiet in Bremen - Neustadt / Alte Neustadt  
zwischen Langemarckstraße, Grünenstraße, Häschenstraße und der  
Straße Am Deich  
(Bearbeitungsstand: 02.03.2020)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2504 (Bearbeitungsstand: 02.03.2020) und die entsprechende Begründung vor.

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

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 28. November 2019 beschlossen, den Bebauungsplan 2504 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 19.12.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplan 2504 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 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 Entwurf des Bebauungsplans 2504 ist am 6. November 2018 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den grundsätzlichen Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens und die Ziele der erarbeiteten Konzepte wurden dem Beirat und der Öffentlichkeit am 23. August 2018 vorgestellt. In der Zeit vom 10. September bis zum 11. Oktober wurden die Ergebnisse bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgestellt.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 2504 ist mit den von der Planung berührten Behörden die Grobabstimmung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 18. Oktober 2018 durchgeführt worden. Die Hinweise und Anregungen sind in das Planverfahren und die Abwägung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirats Neustadt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2504 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 28. November 2019 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2504 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 06. Januar 2020 bis 06. Februar 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, für Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegen. Zeitgleich hat die Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

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

#### **5.1 Stellungnahme des Beirats Neustadt**

Der Beirat Neustadt hat in seiner Sitzung am 23. Januar 2020 folgenden Beschluss gefasst (Der Beiratsbeschluss wird nach Sachthemen und dazu mit der Stellungnahme der Deputation behandelt):

1. Der Beirat Neustadt befürwortet grundsätzlich die Entwicklung des ehemaligen Mondelēz-Geländes und unterstreicht das Potenzial der Fläche für ein sozial und ökologisch zukunftsweisendes Quartier.
2. Der Beirat begrüßt dabei, dass im Bebauungsplan, wie im Vorfeld angeregt, die geplanten Arkaden an der Langemarckstraße zeichnerisch festgesetzt wurden und nach Nr. 20 der textlichen Festsetzungen die private Wegefläche Nr. 1 wasserdurchlässig zu gestalten ist. Damit wurden bereits einige Anregungen aus der Beiratsbefassung vom 23. August 2018 in den Bebauungsplan übernommen.

3. Der Beirat fordert weiterhin, die öffentliche Nutzbarkeit der Durchwegung der Flächen 1 und 2 auch durch eine entsprechende Eintragung in das Grundbuch abzusichern.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Im Bebauungsplan wurde zur dauerhaften Absicherung der öffentlichen Durchwegung und der Arkade ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Des Weiteren erfolgt eine grundbuchliche Absicherung über den städtebaulichen Vertrag.

4. Zudem ist als Klimaanpassungsmaßnahme an geeigneten Stellen eine Fassadenbegrünung festzulegen und unter Nr. 15 der textlichen Festsetzungen ist festzuhalten, die Dächer auch für eine mögliche intensive Dachbegrünung auszubilden.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die zum Innenhof ausgerichteten Fassaden sowie die Dachflächen der bestehenden Hochgarage im Eckbereich der Grünenstraße / Häschenstraße werden begrünt. Hierzu erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag. Auf eine Begrünung der sonstigen Fassaden soll aufgrund der zahlreichen Fenster, Loggien und Balkone verzichtet werden. Die Dachflächen werden außerhalb der Dachterrassen extensiv und in einigen Teilbereichen intensiv begrünt. Gleichzeitig sollen auf den Dachflächen des Wohnungsbaus Anlagen für Solarthermie installiert werden. Hierzu werden im städtebaulichen Vertrag Regelungen getroffen.

5. Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Dächer sind beim weiteren Planen der konkreten Bauvorhaben mit zu bedenken.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Auf den begrünten Dächern wird es Kinderspielmöglichkeiten und Gemeinschaftsdachterrassen geben.

6. Im Eingangsbereich der Fläche 1 zur Grünenstraße ist ebenso ein weiterer Baumstandort anzugeben. Neben seiner ökologischen Funktion wertet dieser auch das Straßenbild der Grünenstraße auf.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt der Anregung nicht zu folgen:

Aufgrund der erforderlichen Schleppkurven der Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist die Anpflanzung eines Baumes im Eingangsbereich nicht möglich. Im Zuge der Ausarbeitung der Freianlagen ist eine Bepflanzung vor den Arkaden an der Grünenstraße vorstellbar.

7. Vor dem Hintergrund zunehmender Trockenperioden, sollte bei der weiteren Planung der Bauvorhaben an ausreichend Bewässerungsflächen für Pflanzen und Bäume gedacht werden. Hierzu fordert der Beirat für die weitere Planung ein Grün- und Freiflächenkonzept.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Es liegt ein Grün- und Freiflächenkonzept vor. Dieses war auch Grundlage für die Festsetzung von Baumstandorten im Bebauungsplan. Es sind ausreichend Bewässerungsflächen vorgesehen. Das Grün- und Freiflächenkonzept wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Stadtplanung und dem Referat 30, Grünordnung, SKUMS.

8. Zusätzlich zu sicheren Fahrradstellplätzen (insbesondere auch für Lastenräder und E-Bikes mit Lademöglichkeit) in den Tiefgaragen ist auch im Freiraum für eine ausreichende Anzahl von sicheren Fahrradstellplätzen zu sorgen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

In der Tiefgarage sollen auch Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeit vorgesehen werden. Im Freiraum werden ebenfalls Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen. Es werden diesbezüglich Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

9. Der Beirat setzt sich weiter dafür ein, dass unkommerzielle Räume der Begegnung in einem der Gebäude und außerhalb der Gebäude geschaffen werden. Hierdurch soll den Anwohner\*innen des Geländes und der Nachbarschaft die Möglichkeit geboten werden, ohne finanzielle Hürden aufeinander zu treffen und sich auszutauschen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der öffentlich zugängliche Hof bietet vielfältige Angebote der Begegnung für die Anwohner des Quartiers. In der Hochgarage im Erdgeschossbereich zum Lucie-Flechtmann-Platz sollen Flächen umgestaltet werden - auch mit der Option, dort u.a. gastronomische Nutzungen einzurichten.

10. Der Beirat hält zudem die reale Herstellung von ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für unverzichtbar.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

In Abstimmung mit dem Amt für Soziale Dienste - Spielraumförderung - wird der überwiegende Teil der Spielplatzflächen im Plangebiet hergestellt. So werden auf den Dächern, im privaten Innenhof sowie in der öffentlichen Durchwegung unterschiedlich gestaltete Spielflächen und -angebote geschaffen. Die Spielflächen in der öffentlichen Durchwegung können auch von den Kindern aus der angrenzenden Nachbarschaft genutzt werden. Ein geringer Anteil der Spielplatzflächen wird abzulösen sein.

11. Die sozial geförderten Wohnungen sind nach Vorstellung des Beirats über das gesamte Gelände gleichmäßig zu verteilen. So sollten auch innerhalb eines Gebäudes Sozialwohnungen und kommerzielle Wohnungen angeboten werden. Zudem soll mindestens 1/3 preiswerter Wohnungsbau auf dem Gelände entstehen. Alle Wohnungen sind möglichst barrierefrei zu gestalten.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die nördlichen Häuser bieten ein Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen. Die öffentlich geförderten Wohnungen werden in Abstimmung mit dem Referat 73, Wohnungswesen, in den Häusern entlang der Grünenstraße errichtet. Für weitergehende Vorgaben bestehen keine rechtlichen Grundlagen. Es soll ein Mix an unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen beträgt 30%, der Anteil an kleinen Einzimmerwohnungen wird begrenzt. Für die später anstelle der Hochgarage zu errichtenden Häuser ist ebenfalls ein Anteil von 30% geförderter Wohnungen herzustellen.

Die Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

12. Bei der weiteren Umsetzung des geplanten Bauvorhabens fordert der Beirat bei der Vermietung bzw. Verkauf der Objekte auch alternative Wohnformen zu fördern.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Mit der Herstellung des geförderten Wohnungsbaus sind grundsätzlich auch Mietgemeinschaften möglich. Der Anregung kann bei dem vorliegenden Projekt nicht im Sinne einer Vorgabe für den Investor gefolgt werden.

## **5.2 Stellungnahme der Brepark GmbH vom 23.12.2019**

Zu dem oben angegebenen Bebauungsplan haben wir die folgenden Bemerkungen zu machen: Feststellung der Planungsbetroffenheit des Belanges, der vom beteiligten Träger vertreten wird:

Ruhender Verkehr  
Planungsanforderungen des Trägers, die im Rahmen des Ortsgesetzes als Belange in den Abwägungsprozess anzustellen sind: keine  
Sonstige Ausführungen:  
keine

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

## **5.3 Stellungnahme des Bremischen Deichverbands am linken Weserufer vom 07.01.2020**

Hinsichtlich der unmittelbaren Betroffenheit verweise ich auf die Stellungnahme vom 01.11.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB. Wir regen grundsätzlich eine (nachrichtliche) Darstellung von wasserrechtlich bedingten Nutzungseinschränkungen der Grundstücke bzw. Bauflächen durch Hochwasserschutzanlagen und Gewässer auf Bauleitplanungsebene an. Im konkreten Fall betrifft dies einen 20 m breiter Streifen ab binnenseitigem (landseitigem) Deichfuß gem. § 76 Bremisches Wassergesetz (BremWG). Zudem die Regelungen der Verbandssatzung unter § 6 (9) zu ebenerdiger Bebauung mit einem Abstand von 14 m ab landseitiger Deichkrone bzw. 10 m bei nicht-

ebenerdiger Bebauung ab dem Deichfuß mit Möglichkeiten zur Genehmigung von Ausnahmen.

Ich möchte im Rahmen dieser Beteiligung zudem erneut auf die geplante vollständige Neugestaltung des Abschnitts der Landeshochwasserschutzlinie und mögliche Konflikte hinweisen. Zur Planung und Projektumsetzung wurde in Ihrem Hause die Stabstelle 3-2 Deichbau Stadtstrecke eingerichtet.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Wie im Schreiben vom 1.11.2019 bereits durch den Bremischen Deichverband und in dem Gespräch mit dem Referat 64, Stadtplanung Süd, SKUMS, telefonisch am 7.2.2020 abgestimmt, gibt es keine direkte Betroffenheit zu dem o.g.

Bebauungsplan. Die Umgestaltung des Landesschutzdeiches (Stadtstrecke) findet in enger fachlicher Begleitung der Stadtplanung statt, die Planungen und Überlegungen sind dem Referat 64 bekannt. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans an der Straße Am Deich beträgt der Abstand zwischen dem Geltungsbereich und den Planungen für die Stadtstrecke zwar weniger als 20 m. Ein Zurückweichen der Bebauung ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung nicht Ziel der Planung. Die Wohnbebauung an der Straße Am Deich ist nicht Bestandteil der Planungen zur Stadtstrecke.

Daher werden die Eigentümer für das Vorhaben, sofern der 10 m Abstand der Bebauung von dem Deichfuß landeinwärts nicht eingehalten wird, eine Befreiung von § 6 Abs 9 gem. Satzung Bremischer Deichverband I.d.Weser beantragen. In der Begründung erfolgt ein Hinweis auf den zu berücksichtigenden 20 m Streifen sowie den § 76 Bremisches Wassergesetz.

Die beschriebenen grundsätzlichen Hinweise zur Neugestaltung der Hochwasserschutzlinie werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsplanung durch die Antragsteller berücksichtigt.

#### **5.4 Stellungnahme des Verkehrsverbunds Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) vom 08.01.2020**

Wir haben keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen. Wir begrüßen die Aussagen in der Begründung zur Anbindung des Planungsgebietes an den öffentlichen Personennahverkehr, möchten Sie jedoch bitten, die Aussagen zu ergänzen. Die Haltestelle „Westerstraße“ wird ergänzend zu den Stadtverkehrslinien 1, 8, 24, 26, 27, 63 von den Regionalbuslinien 101, 102, 120,121,226 und 750 bedient.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen:

Der Bitte wird sinngemäß entsprochen. Die Nennung der Liniennummern in der Begründung wird für nicht erforderlich gehalten, da diese sich verändern können. Es wird in der Begründung ergänzt, dass die Haltestelle „Westerstraße“ von zahlreichen Stadtverkehrsbuslinien und Regionalbuslinien bedient wird. Grundsätzlich soll in der Begründung die sehr gute Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Nahverkehr dargelegt werden. Dies erfordert nicht die Aufzählung der einzelnen Straßenbahn- und Buslinien.

### **5.5 Stellungnahme der TenneT TSO GmbH vom 13.01.2020**

Der im Betreff genannte Bebauungsplan 2504 berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

### **5.6 Stellungnahme der Bremer Stadtreinigung vom 14.01.2020**

Ich übersende Ihnen die Rahmenbedingungen „Abfallbereitstellung und -sammlung“, „Einrichtung Containerplätze“ sowie „Unterflursysteme“ und bitte um Berücksichtigung bei den Planungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat dazu folgende Stellungnahme abgegeben:

In der Begründung im Punkt „Nebenanlagen“ erfolgt ein Hinweis, dass die Rahmenbedingungen der Bremer Stadtreinigung zu berücksichtigen sind. Mit der textl. Festsetzung Nr. 10 ist auch die Errichtung von Unterflursystemen auf der nichtüberbaubaren Fläche möglich und wird somit begünstigt. In dem städtebaulichen Vertrag wird auf die Berücksichtigung der Vorgaben in den Rahmenbedingungen des Entsorgungsbetriebes Die Bremer Stadtreinigung AöR hingewiesen.

### **5.7 Stellungnahme der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV), Weser Jade Nordsee vom 16.01.2020**

nordöstlich des Plangebiets (weserseitig der Straße Am Deich) verläuft eine KOM-Kabeltrasse der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (siehe Anlage 1, rote Linien im Lageplan).

Die Darstellung im Lageplan kann ggf. von der exakten Lage in der Örtlichkeit abweichen.

Bitte setzen Sie sich bei vermuteten Gefährdungen vor Beginn einer Baumaßnahme mit Herrn Rogahn (Tel.:0421/5378-389, mobil: 0170/7093596) oder Herrn Ahlers (Tel.:04401/708-309, mobil: 0175/2283457) vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser-Jade-Nordsee, Standort Bremen, in Verbindung, welche Ihnen vor Ort den genauen Verlauf der Kabel anzeigen können.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kabeltrasse befindet sich außerhalb des Plangebietes.

### **5.8 Stellungnahme der Bremer Straßenbahn AG vom 23.01.2020**

Wir bestätigen den Erhalt Ihrer oben genannten E-Mail mit dem Anschreiben und den zugehörigen Unterlagen für die von Ihnen durchgeführte Trägeranhörung in obiger Sache.

Nach Durchsicht der uns übermittelten Unterlagen zu der geplanten Maßnahme teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken gegen Ihr Vorhaben bestehen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass sowohl Straßenbahnen wie Busse in der Langemarckstraße verkehren. Diese dürfen während der Baumaßnahme nicht behindert werden.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

### **5.9 Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 30.01.2020**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

### **5.10 Stellungnahme der Wesernetz Bremen GmbH vom 31.01.2020**

In Beantwortung Ihrer Mail vom 19.12.2019 teilen wir mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens der wesernetz Bremen GmbH unter Beachtung der technischen Hinweise keine Bedenken bestehen.

Unsere Stellungnahme vom 10.10.2018 behält auch weiterhin vollumfänglich ihre Gültigkeit, diese haben wir der Vollständigkeit halber noch einmal beigelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

#### ➤ Stellungnahme der Wesernetz Bremen GmbH vom 10.10.2018

In Beantwortung Ihrer Mail vom 19.09.2018 teilen wir mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens der wesernetz Bremen GmbH unter Beachtung der folgenden technischen Hinweise keine Bedenken bestehen.

Nach aktuellem Planwerk befinden sich teils innerhalb des Geltungsbereiches des vorgenannten Bebauungsplans sowie in allen angrenzenden Straßen zum Planbereich einige Hauptversorgungssysteme der Sparte Gas, Wasser und Strom mit begleitenden Steuerkabeln der wesernetz Bremen. Dabei handelt es sich

innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des B-Plans um Zu- und Abgangskabel der 10kV-Spannungsebene zum Trafostandort Nr. 379.

Weiterhin ist mit davon abzweigenden Hausanschlussleitungen zur Versorgung von den im Planbereich befindlichen Gebäuden zu rechnen.

Sollten durch den Bebauungsplan heute öffentlich gewidmete Flächen oder Grundstücke privatisiert oder entwidmet werden, so sind eventuell darin befindliche Versorgungssysteme der wesernetz Bremen GmbH mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zu sichern. Wir gehen in diesem Fall von einer Information Ihrerseits aus.

Allgemeingültig sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, unsere Leitungssysteme in ihrer jetzigen Lage und im schadfreien Zustand zu belassen, eine Überbauung mit Fundamenten (Kräne, Maste oder Bord mit Rinne auf langer Strecke) unserer Versorgungsanlagen ist unzulässig, hierzu zählt auch die Überdeckung der Leitungen mit Geotextilien.

Ein Überpflanzen unserer Versorgungssysteme mit Bäumen wird von uns abgelehnt und ist unzulässig. Zu beachten sind hier die DIN 18920, die RAS LP 4 sowie die ZTV - Baumpflege oder das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen für Straßen und Verkehrswesen“. Vollständigkeitshalber weisen wir nochmals darauf hin, dass bei Baumpflanzungen ein Sicherheitsabstand von ca. 2,0 m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung einzuplanen ist bzw. bei Unterschreitung des Mindestabstandsmaßes geeignete Maßnahmen zum Leitungsschutz wie das Einbringen von Schutzplatten erforderlich werden. Dies gilt auch für bestehende Leitungssysteme.

Eine eventuelle Feststellung der Lage unserer Versorgungssysteme ist ausnahmslos mittels Freischachtung per Hand durchzuführen.

Bei möglichen Baumaßnahmen muss eine freie Zugänglichkeit zu unseren Versorgungsanlagen wegen notwendiger Schalthandlungen im Betriebs- oder Störfall sowie bei eventuellen Reparaturarbeiten jederzeit, auch während der Bautätigkeiten, gewährleistet bleiben.

Bei Überfahren unserer Leitungen bei Einsatz von schweren Baufahrzeugen ist die Lage der Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen ordnungsgemäß zu sichern und schadfrei zu halten.

Bei Änderung von Geländehöhen sind Straßenkappen und ähnliche Bauelemente dem endgültigen Oberflächenniveau und dem zukünftigen Verkehrslastfall ordnungsgemäß anzupassen.

Bei eventuellen Tiefbaumaßnahmen in Leitungsnähe hat der Auftraggeber sicherzustellen, dass der Auftragnehmer seiner gesetzlichen Erkundungspflicht nachkommt und die Beschaffung des kompletten Planwerks aller unserer Versorgungseinrichtungen inklusive Hausanschlussleitungen sämtlicher Gewerke zu Planungs- und Ausführungszwecken zeitnah bei der Netzauskunft der wesernetz Bremen GmbH tätig und aktuell vor Ort vorhält.

Hierzu benutzen Sie bitte den folgenden Link:

<https://www.wesernetz.de/service/leitungsauskunft/bestellung-leitungsauskunft-alle-netzgebiete>.

Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der wesernetz Bremen GmbH sind ergänzend zu beachten und einzuhalten.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende

Stellungnahme ab:

Nach Rücksprache mit Wesernetz gibt es keine, die privaten Grundstücke querenden Gas-, Wasser- oder Stromleitungen. Die 10 KV-Leitungen zu den beiden privaten Trafostationen Nr. 379 und 5405 versorgen die heute bestehende Bebauung und sind als Hausanschlussleitungen zu betrachten. Die Hinweise zu den Leitungen der Wesernetz werden bei der Neubebauung durch den Bauherrn im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2504 werden keine öffentlich gewidmeten Flächen oder Grundstücke privatisiert.

**5.11 Stellungnahme der Handelskammer Bremen vom 06.02.2020**

Seitens der Handelskammer Bremen - IHK für Bremen und Bremerhaven bestehen keine Bedenken bzgl. des o. g. Bebauungsplanentwurfs. Wir begrüßen die Entwicklung dieses neuen Quartiers an der Nahtstelle zwischen Altstadt und Neustadt ausdrücklich.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

**5.12 Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.02.2020**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrten befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom, die von der Baumaßnahme betroffen sind und verändert oder verlegt werden müssen. Wir möchten Sie bitten, uns bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die vorstehenden Hinweise zu den Leitungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung und Realisierung zu berücksichtigen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, diese Hinweise im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

**5.13 Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu redaktionellen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichts wird verwiesen.**

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

## **6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

## **7. Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung**

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Planentwurf und die Begründung redaktionell und inhaltlich überarbeitet und ergänzt worden.

### **7.1 Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfs**

#### **Zeichnerische Festsetzungen:**

- Im Zugangsbereich in das Plangebiet von der Grünenstraße wurde die mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit in geringem Maße zurückgenommen.  
Begründung: Durch die Anpassung der mit Gehrechten zu belastenden Flächen werden im Bereich der erdgeschossigen Wohnungen größere Terrassenflächen ermöglicht, die zu einem attraktiveren Wohnen der geförderten Wohnungen beitragen.
- Die Grundflächenzahl im Urbanen Gebiet MU 4 wird von 0,5 auf 0,6 erhöht.  
Begründung: Die weitergehende Bearbeitung des hochbaulichen Entwurfs und die Schaffung größerer Terrassenflächen zur Verbesserung der Wohnqualität in den Erdgeschosslagen macht diese Änderung erforderlich.
- Für das im MU 1 zu entwickelnde Hochhaus im Bereich des heutigen Jacobs-Turms wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 56,50 m über NHN auf 52,50 m über NHN reduziert. Des Weiteren werden die maximal zulässigen Geschosse von 13 auf 12 reduziert.  
Begründung: Damit wird eine stärkere Rücksichtnahme auf das Denkmalensemble an der Schlachte sowie auf die unter Denkmalschutz stehende Weserburg erreicht.
- Für das MU 1 bis MU 3 (Riegelbebauung an der Langemarckstraße) wird eine Mindestgebäudehöhe von 24 m über NHN festgesetzt.  
Begründung: Damit soll für die zukünftige Wohnbebauung im Blockinnenbereich des MU 4 der Lärmschutz bei Abriss und Neubau eines Gebäudes im MU 1 bis MU 3 gewährleistet werden. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist eine Mindestgebäudehöhe von 15 m über Gelände erforderlich, damit der Lärmschutz gewährleistet ist. Die festgesetzten 24 m über NHN ergeben sich aus der Addition der 15 m über Gelände und der heutigen Geländehöhe von 8,44 m über NHN; die Summe wurde auf 24 m aufgerundet.

### **Textliche Festsetzungen:**

- Die textliche Festsetzung N. 11 wurde dahingehend geändert, dass ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, Balkonen und Erkern bis zu einer Tiefe von 1,0 m vonj der Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden kann.  
Begründung: Das Vor- oder Zurücksetzen ist somit nur bei Vorliegen der Voraussetzungen im Einzelfall möglich.
- Die textliche Festsetzung Nr. 13 wurde dahingehend geändert, dass nunmehr Terrassen etwas größer werden können.  
Begründung: Lediglich die in der Regel erdgeschossigen Terrassen können breiter als ein Drittel der jeweiligen Außenwand sein und Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 Metern überschreiten.
- Die textliche Festsetzung Nr. 15 wurde ergänzt und präzisiert.  
Begründung: Die Ergänzung zielt darauf ab, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden eine zukunftsichere Installation für Sonnenenergieanlagen (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) ausreichend berücksichtigt wird.
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 19: Die Mindestsubstratstärke oberhalb der Tiefgarage und der Kellergeschosse wird auf 0,75 m (vorher 1,0 m) und die Mindestsubstratstärke bei großkronigen Bäumen auf 1,0 m (vorher 2,0 m) reduziert.  
Begründung: Zur Pflanzung von Bäumen auf den Tiefgaragen und Kellergeschossen eignen sich flachwurzelnnde bzw. herzwurzelnnde Gehölze, die ein flaches Wurzelnetz ausbilden. Die nun benannten Mindestsubstratstärken sind hierfür ausreichend.

### **Hinweise:**

- In der Planzeichnung wurde ein Hinweis zu Luftfahrthindernissen ergänzt.  
Begründung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Bremen und überschreitet die nach § 12 LuftVG relevante Höhe von 48,2 m ü.NN.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 02.03.02.2020) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Anpassungen.

**Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt**, den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen zuzustimmen.

## **7.2 Anpassungen bzw. Ergänzungen der Begründung**

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen und -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet und unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

**C) Planinhalt:**

- Ergänzung des Kapitels C) Nr. 2: (Maß der baulichen Nutzung):  
Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6, um größere Terrassenbereiche in den Wohnungen der Erdgeschosse schaffen zu können.
- Ergänzung des Kapitels C) Nr. 2: (Maß der baulichen Nutzung):  
Die Gebäudehöhe wird um das Technikgeschoss von 13 auf 12 Geschosse um 4 m zurückgenommen, um eine stärkere Rücksichtnahme auf das Denkmalensemble an der Schlachte sowie auf die unter Denkmalschutz stehende Weserburg zu erreichen.
- Ergänzung des Kapitels C) Nr. 2: (Maß der baulichen Nutzung):  
Für das MU 1 bis MU 3 (Riegelbebauung an der Langemarkstraße) wird eine Mindestgebäudehöhe von 24 m über NHN festgesetzt, damit für die zukünftige Wohnnutzung im MU 4 der Lärmschutz bei Abriss und Neubau eines Gebäudes im MU 1 bis MU 3 gewährleistet wird.
- Ergänzung des Kapitels C) Nr. 4 (Bauweise, Baulinien und Baugrenzen):  
Änderung, dass die Gesamtlänge der Terrassen nicht auf ein Drittel der Gebäudebreite begrenzt wird und dass die Überschreitung der Baulinien nur ausnahmsweise zulässig ist.
- Ergänzung des Kapitels C) Nr. 4 (Bauweise, Baulinien und Baugrenzen):  
Bei der Aufstellung der Müll- und Wertstoffsammelbehälter sowie bei der Errichtung von Unterflursysteme auf den Nebenanlagen sind die Rahmenbedingungen der Stadtreinigung Bremen zu berücksichtigen.
- Ergänzung des Kapitels C) Nr. 5 (Verkehr):  
Präzisierung der tatsächlich möglichen Stellplätze in den Tiefgaragen, um diese dem Stellplatzbedarf aus dem Konzeptszenario in der Phase 2 gegenüber stellen zu können.
- Ergänzung des Kapitels C) Nr. 5 (Verkehr):  
Darlegung, dass das Plangebiet von zahlreichen Stadtverkehrsbuslinien und Regionalbuslinien bedient wird und somit sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist. Die einzelnen Linien werden nicht mehr genannt, da sich diese zukünftig verändern können.
- Ergänzung des Kapitels C) Nr. 5 (Verkehr):  
Neben der Unterbringung von Fahrrädern in den Tiefgaragen sind Abstellmöglichkeiten auch in der öffentlichen Durchwegung möglich.
- Ergänzung des Kapitels C) Nr. 7 (Klimaschutz):  
Die Energieversorgung soll im Plangebiet möglichst auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung durch ein Blockheizkraftwerk mit Energie und über ein Nahwärmenetz mit Wärme versorgt werden. Darüber hinaus soll die Möglichkeit zu einer nachhaltigen Installation durch Leerrohre und Platzhalter für Technikanschlüsse sowie E-Speicher gewährleistet werden.
- Ergänzung des Kapitels C) Nr. 9 (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen): Präzisierungen zu der Funktion der lärmschützenden Riegelbebauung mit einer Mindesthöhe von 15 m entlang der

Langemarckstraße im MU 1 bis MU 3 für die Wohnbebauung im MU 4 und der sich daraus ergebenden Festsetzung der Mindestgebäudehöhe.

- Ergänzung des Kapitels C) Nr. 11 (Bodenverhältnisse und Altlasten):  
Präzisierung der geologischen Bodenbeschaffenheit und Ergänzung um Hinweise zur möglichen Versickerung von Regenwasser und der Errichtung geothermischer Installationen für die Gebäudeheizung und -kühlung.
- Ergänzung im Kapitels C) Nr. 12 (Landesschutzdeich):  
Die Bebauung im Plangebiet befindet sich mit der Straße Am Deich innerhalb des 20 m landseitigen Schutzstreifens, für die nach § 76 Bremisches Wassergesetz im Genehmigungsverfahren eine Befreiung zu beantragen ist.
- Ergänzung des Kapitels C) Nr.14 (Hinweise):  
Aufgrund der Lage des Bebauungsplans im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Bremen ist eine Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß §§ 12 und 15 des LuftVG einzuholen.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 02.03.2020) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

**Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt,** der angepassten bzw. ergänzten Begründung zuzustimmen.

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

Die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind redaktioneller Art, dienen der Klarstellung bzw. Präzisierung an den städtebaulichen Entwurf, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen. Durch diese Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt Nr. 7 dieses Berichtes) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 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 Änderungen und Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt. Die von den Planänderungen betroffenen Bürger\*innen bzw. Grundstückseigentümer\*innen sind gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB schriftlich über die Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes informiert worden. Darüber hinaus sind den Grundstückseigentümer anlässlich eines Gespräches am 28. Februar 2020 die Änderungen dargestellt worden. Dabei haben sie sich mit den Planänderungen einverstanden erklärt. Bedenken gegen den geänderten Planentwurf haben diese nicht mitgeteilt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen.

**B) Stellungnahme des Beirats**

Der Beirat Neustadt hat zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 2504 mit Beschluss vom 23.01.2020 Stellung genommen (s. Ziff. 5.1 dieses Berichtes).

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17.11.2016 übersandt.

**C) Beschluss**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2504 für ein Gebiet in Bremen - Neustadt / Alte Neustadt zwischen Langemarckstraße, Grünenstraße, Häschenstraße und der Straße Am Deich (Bearbeitungsstand: 02.03.2020) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

# Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

## Bebauungsplan 2504

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt / Alte Neustadt  
zwischen Langemarckstraße, Grünenstraße, Häschenstraße und der  
Straße Am Deich

### Begründung



Für Entwurf und Aufstellung:  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,  
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

## Inhaltsverzeichnis

---

<b><u>A) Plangebiet</u></b> .....	<b>18</b>
<b><u>B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes</u></b> .....	<b>18</b>
1. <u>Entwicklung und Zustand</u> .....	18
2. <u>Geltendes Planungsrecht</u> .....	19
3. <u>Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes</u> .....	19
4. <u>Vertragliche Regelungen</u> .....	22
<b><u>C) Planinhalt</u></b> .....	<b>22</b>
1. <u>Art der baulichen Nutzung</u> .....	22
2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u> .....	25
3. <u>Abweichende Abstandsflächen</u> .....	29
4. <u>Bauweise, Baulinien und Baugrenzen</u> .....	29
5. <u>Verkehr</u> .....	32
6. <u>Grünordnerische Festsetzungen</u> .....	35
7. <u>Klimaschutz</u> .....	36
8. <u>Örtliche Bauvorschriften gem. BremLBO, gestalterische Festsetzungen</u> .....	36
9. <u>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u> .....	37
10. <u>Entwässerung, Starkregenvorsorge und Entsorgung</u> .....	44
11. <u>Bodenverhältnisse und Altlasten</u> .....	45
12. <u>Landesschutzdeich</u> .....	47
13. <u>Kennzeichnung zum Hochwasserschutz</u> .....	47
14. <u>Hinweise</u> .....	47
<b><u>D) Umweltbelange</u></b> .....	<b>49</b>
<b><u>E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung</u></b> .....	<b>50</b>
1. <u>Finanzielle Auswirkungen</u> .....	50
2. <u>Gender-Prüfung</u> .....	51

**Bebauungsplan 2504  
für ein Gebiet in Bremen - Neustadt / Alte Neustadt  
zwischen Langemarckstraße, Grünenstraße, Häschenstraße und der Straße Am  
Deich  
(Bearbeitungsstand: 02.03.2020)**

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Alte Neustadt, in unmittelbarer Nähe zur Kleinen Weser und der in das Zentrum führenden Bürgermeister-Smidt-Brücke. Im Nordwesten wird das ca. 1,7 ha große Plangebiet von der Langemarckstraße, im Nordosten durch die Straße Am Deich, im Südwesten durch die Grünenstraße und im Südosten von der Häschenstraße begrenzt.

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

**Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet im Ortsteil Alte Neustadt blickt auf eine über 100 Jahre alte wechselvolle Geschichte als Gewerbestandort zurück. Bis zuletzt dienten große Teile der Flächen der Verwaltung der Unternehmen Mondelēz International und *Jacobs Douwe Egberts* (JDE), wobei letztere am Standort verbleiben. Mit dem Umzug des Verwaltungssitzes von Mondelēz in die Bremer Überseestadt in 2018 wird die Neuausrichtung und Revitalisierung des Arealen ermöglicht.

Derzeit dominieren im Plangebiet gewerbliche Nutzungen entlang der Langemarckstraße, Grünenstraße und der Straße Am Deich. An der Ecke Langemarckstraße / Am Deich markiert ein Bürohochhaus den nördlichen Teil des Grundstücks, das als städtebaulicher Brückenkopf und Element der vertikalen Stadtlandschaft maßgeblich zur Adressbildung des Baublocks beiträgt. Entlang der Langemarckstraße finden sich zudem Teile der historischen Backsteinbebauung und ein sechsgeschossiger Bürobau an der Ecke Langemarckstraße / Grünenstraße.

Die heute im Blockinnenbereich liegenden Gewerbebauten weisen zum Teil erhebliche Mängel in der Bausubstanz auf und stehen seit Verlagerung des Betriebsstandortes ganz oder teilweise leer. An der südlichen Ecke des Baublocks Grünenstraße / Häschenstraße dient eine Hochgarage den Mitarbeiter\*innen als Stellplatzangebot, das durch Flächen im Innenhof ergänzt wird.

Entlang der Häschenstraße bis zur Straße Am Deich befinden sich zwei neu errichtete fünf- bis sechsgeschossige Wohnungsbauten.

Durch den vollständig versiegelten und großen ehemaligen Mitarbeiterparkplatz in der Mitte des Baublocks ist das Grundstück insgesamt unterausgenutzt und wird somit seiner städtebaulich zentralen Lage nicht gerecht. Eine fußläufige Durchquerung des Baublocks ist nicht möglich. Zudem sind die Erdgeschosszonen abweisend und unattraktiv gestaltet. Baum- und Gehölzstrukturen finden sich nur vereinzelt im Plangebiet.

Die nähere Umgebung ist entlang der Langemarckstraße im Westen und im Südwesten durch Gewerbe und Industrieunternehmen, z.B. den Brauereistandort von Anheuser-Busch *InBev* geprägt. Im Osten und Südosten befinden sich vorwiegend Wohnbebauungen mit grünen Innenhöfen. Sowohl Einrichtungen des

täglichen Bedarfs als auch zentrale Lagen in der Stadt liegen in fußläufiger Erreichbarkeit. Neben Nahversorgungs- und Gastronomieangeboten sind Bildungseinrichtungen wie die Hochschule Bremen, die Schule Am Leibnizplatz sowie Freizeit- und Kulturangebote wie Schwimmbad, Theater (Shakespeare Company) und das Museum für moderne Kunst (Weserburg) in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Das öffentliche Freiraumangebot wird durch das südlich angrenzende Urban-Gardening-Projekt auf dem Lucie-Flechtmann-Platz, die Neustadtwallanlagen und den Freiraum entlang der Kleinen Weser geprägt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr sowie dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zu erreichen. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle Westerstraße liegt ca. 200 Meter vom Plangebiet entfernt. Der Marktplatz ist in ca. 10 Minuten und der Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten fußläufig erreichbar.

### **Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) stellt für das Plangebiet „Gemischte Baufläche“ dar. Mit der Festsetzung Urbane Gebiete (MU) wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

### **Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner innerstädtischen Lage sowie seiner stadtbildprägenden Position mit markanten Gebäuden einen städtebaulich bedeutsamen Standort in Bremen dar. Im Konzept Bremer Innenstadt 2025 wurde das Areal als bedeutsamer Standort für die funktionale Aufwertung und stadträumliche Weiterentwicklung der Bremer Innenstadt identifiziert und erste konzeptionelle Entwicklungsansätze und Planungsziele formuliert. Durch den Umzug von Mondelēz International bietet sich die Chance der Revitalisierung und der städtebaulichen Neuordnung des gesamten Baublockes zwischen Langemarckstraße, Grünenstraße, Häschenstraße und der Straße Am Deich.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines nutzungsgemischten, lebendigen und urbanen Stadtquartieres mit Wohn- und Büroflächen sowie kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Es soll eine Mischung und verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen erreicht sowie ein städtebaulicher und funktioneller Zusammenhang zwischen den Nutzungen innerhalb des Blocks und mit den angrenzenden Stadtstrukturen geschaffen werden. Ein weiteres Ziel ist die Freiraumvernetzung zwischen dem weiten Uferaum der Kleinen Weser und dem Lucie-Flechtmann-Platz sowie den angrenzenden Quartieren. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzung für innerstädtisch gelegenen Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen einschließlich eines Anteils von 30 % Sozialwohnungen, bezogen auf den Wohnungsneubau, schaffen.

Mit der Revitalisierung und Nachverdichtung eines bisher vorwiegend gewerblich genutzten Areals wird besonders dem Ziel des § 1a BauGB entsprochen, die

zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich soweit wie möglich zu vermeiden und im Rahmen der Innentwicklung Flächen wieder nutzbar zu machen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

### Städtebauliches Konzept

Neben der Bestandsbebauung bildet die in einem Werkstattverfahren prämierte städtebauliche Konzeption des Architekturbüros léonwohlhage, Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin, die Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ziel und Aufgabe dieses nicht offenen kooperativen Planungswettbewerbes war die Entwicklung eines Rahmenkonzeptes, das strukturelle Aussagen zum städtebaulichen Leitbild, zu den Raumstrukturen, zum Baukonzept sowie zur Freiraum- und Erschließungsplanung des gesamten Areals macht. Zentraler Gegenstand der Planung ist der ehemals gewerblich genutzte Blockinnenhof, das nördliche Turm- und Verwaltungsgebäude unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungen an der Grünenstraße, Häschenstraße und der Langemarckstraße.



Abbildung 1: Lageplan städtebaulicher Entwurf, Wettbewerb, léonwohlhage, Berlin, ohne Maßstab (Stand: Juni 2018)

Der Entwurf sieht einen im zentralen Blockinnenbereich liegenden Riegel vor, der vorwiegend dem Wohnen dient und der das Areal in zwei unterschiedliche Höfe

unterteilt. Mit einem öffentlich zugänglichen Innenhof, der sich zu den Bürobauten orientiert, wird die Erschließung und eine Durchwegung des Blocks ermöglicht. Der Gartenhof weist einen privaten Charakter mit höherem Grünanteil auf und dient als Rückzugsort für die Bewohner. Des Weiteren entstehen an der Straße Am Deich, der Häschenstraße sowie der Grünenstraße weitere Wohngebäude, die den Baublock arrondieren und zu den Bestandsbauten ergänzen. In diesen Randbereichen und besonderen Lagen sind in den Wohnhäusern kleinere gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen.

Insgesamt sind für das neue Quartier ca. 320 neue Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und vorwiegend kleineren Wohnungen geplant. Um eine soziale Durchmischung im Quartier zu erreichen, werden sowohl Kauf- als auch Mietangebote für verschiedene Wohnungszuschnitte bereitgestellt. Es soll einen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen von 30 % geben. Zu einer entsprechenden Realisierung der Sozialwohnungen verpflichtet sich der Wohnungsbauträger in einem städtebaulichen Vertrag.

Die Bürogebäude entlang der Langemarckstraße, von denen nur das Gebäude mit dem markanten Büroturm im Wettbewerbsgebiet lag, werden weiterhin gewerblich genutzt. Für diese Gebäude ist mittelfristig eine bauliche Weiterentwicklung vorgesehen, die eine weitere Akzentuierung des Hochpunktes an der Ecke Am Deich/ Langemarckstraße vorsieht.

Zur Umsetzung dieses Nutzungsgemischten Quartiers und der städtebaulichen Neuordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die städtebauliche Konzeption auf Basis des Wettbewerbsergebnisses weiterentwickelt. Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse sowie die Absicht des Eigentümers der Hochgarage, diese in einer ersten Phase weiter zu nutzen, erforderten Anpassungen des Entwurfs. Die Umsetzung des Wohnungsbaus im Plangebiet soll in zwei Phasen erfolgen.

In einer ersten Phase soll die im Blockinnenbereich liegende Wohnbebauung, die sich von der Straße Am Deich bis zur Grünenstraße erstreckt, mit einer sich über die Hälfte des Baufeldes erstreckenden Tiefgarage errichtet werden. Durch die vorhandene Hochgarage, die in den oberen Geschossen teilweise zurückgebaut wird, können zunächst die erforderlichen Stellplätze für die im Plangebiet befindlichen Unternehmen entlang der Langemarckstraße, die sich derzeit auf den Hofflächen im Plangebiet befinden und mit Errichtung des Wohnungsbaus entfallen, untergebracht werden. Damit kann während der Konversion der zentralen Fläche der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatznachweis aufrechterhalten werden, ohne dass sich die Stellplatzbedarfe in das Quartier verlagern.

In einer zweiten Phase soll die Hochgarage durch zwei Wohngebäude ersetzt werden, so dass der Block durch die Wohnbebauung in diesem Bereich vollständig arrondiert wird. Der Rückbau der Hochgarage kann erfolgen, wenn entlang der Langemarckstraße in neu errichteten Bürogebäuden mit Tiefgaragen ausreichend Stellplätze erstellt worden sind. Damit ist gewährleistet, dass die notwendigen Stellplätze für die Büronutzungen zu jeder Entwicklungsphase des Areals nachgewiesen werden können. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt für den Wohnungsbau und die neuen Bürogebäude zentral über die Grünenstraße.

## **Vertragliche Regelungen**

In Ergänzung zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2504 werden in einem städtebaulichen Vertrag mit den Investoren nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB weitere Regelungen getroffen.

## **C) Planinhalt**

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

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans 2504 bestimmt. Gemäß den oben beschriebenen Zielsetzungen soll sich im Plangebiet ein nutzungsgemischtes und urbanes Gebiet entwickeln. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Untergliederung in sechs Teilgebiete (MU 1 bis MU 6).

Die Gebietskategorie Urbanes Gebiet bietet die Möglichkeit, planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Somit kann im Plangebiet die räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten und Versorgung sowie Freizeit und Spielen in einem gemischt genutzten Quartier umgesetzt werden. Gleichzeitig sollen Autoverkehre vermieden und reduziert werden, so dass ein lebendiger, erlebbarer und öffentlich nutzbarer Raum gefördert wird.

Mit der Festsetzung Urbanes Gebiet besteht ein hohes Maß an Flexibilität, um das Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung zu bestimmen. Somit kann durch Feinsteuerung die Verortung des Wohnens und der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes geregelt und präzisiert werden.

Die heute gewerblich genutzten Gebäude direkt an der stark befahrenen Langemarkstraße werden als MU 1 bis MU 3 festgesetzt. In den mit MU 1 bis MU 3 gekennzeichneten Teilen des Urbanen Gebietes soll auch zukünftig die gewerbliche Nutzung einen Schwerpunkt bilden und sich in zentraler Lage ein moderner Büro- und Dienstleistungsstandort weiterentwickeln. Aufgrund der Immissionen und abschirmenden Lage zum Wohnungsbau erscheint es sinnvoll, dass sich in diesem Bereich die gewerbliche Nutzung konzentriert. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass auf der gegenüberliegenden Seite die Anlagen der Brauerei vorhanden sind.

Aufgrund der sehr hohen Lärmpegel ist daher Wohnen in den mit MU 1 bis MU 3 gekennzeichneten Teilen des Urbanen Gebietes nur ausnahmsweise an den Fassadenseiten zulässig, die in Richtung des Innenhofs orientiert sind, für den im Bebauungsplan ein Gehrecht Nr. 1 festgesetzt ist.

Das in Planung befindliche neue Wohnquartier zwischen der Straße Am Deich und der Grünenstraße wird als MU 4, die bestehenden Wohngebäude entlang der Häschenstraße werden als MU 5 und MU 6 festgesetzt. In diesen Teilen des Urbanen Gebietes soll sich auf Grund der ruhigeren Lage und der Vorprägung durch die Wohngebäude an der Häschenstraße das Wohnen konzentrieren und eine Verbindung zu den umgebenden Wohnnutzungen bilden.

Um das Wohnen in diesem Bereich zu stärken, wird festgesetzt, dass ab dem 2. Obergeschoss nur noch Wohnnutzungen zulässig sind. Im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss können sich neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen oder andere im urbanen Gebiet zulässige Nutzungen ansiedeln.

In der Grünenstraße soll im Erdgeschoss die Ansiedlung von gewerblichen und publikumswirksamen Nutzungen in den Laufwegen ermöglicht werden. Diese Nutzungen sollen zu einer Belebung des Innenhofs und der Grünenstraße beitragen und bis auf den Lucie-Flechtmann-Platz wirken. Im Eckbereich Grünenstraße / Häschenstraße ist aufgrund der Südlage die Ansiedlung eines Cafés vorstellbar, das zu einer zusätzlichen Belebung des Lucie-Flechtmann-Platzes führen kann. Um dieses Ziel umsetzen zu können, wird festgesetzt, dass entlang der Grünenstraße das Wohnen in der Erdgeschosszone ausgeschlossen ist.

Mit der Gebietskategorie Urbanes Gebiet ist die gesetzliche Grundlage geschaffen, das innerstädtische Wohnen zu fördern und planungsrechtlich langfristig abzusichern.

Bei Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Nacht- und Stripteaselokale, Diskotheken und Tanzlokale, Clubs, Sex- und Pornokinos, Sexshops) handelt es sich um Nutzungen, die vorwiegend oder zumindest auch in den Nachtstunden aufgesucht werden, so dass Nutzungskonflikte (z.B. Lärm, Identität, Wohnqualität und Image) zwischen der gewünschten Wohnnutzung und den Vergnügungsstätten entstehen können. Aufgrund des negativen Einflusses von Vergnügungsstätten auf die umgebende Wohnnutzung und den öffentlichen Raum sowie den daraus resultierenden Konflikten besteht die Gefahr eines Abwertungsprozesses (Trading-Down-Prozess) in dem neuen Quartier.

Tankstellen sind aufgrund der hochwertigen Lage des Plangebietes nicht zulässig. Tankstellen ziehen weitere Verkehre in das Gebiet und erzeugen damit zusätzliche Immissionen, die zu Konflikten mit dem Wohnen in dem Gebiet führen und die Wohnqualität mindern könnten.

Daher wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).

### **Regelungen zum Einzelhandel**

Aufgrund der Nähe zum Nahversorgungszentrum und zentralen Versorgungsbereich Wester- / Osterstraße trifft der Bebauungsplan Regelungen zum Einzelhandel, die insbesondere der Sicherung dieses Nahversorgungszentrums dienen. Nach Maßgabe des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen<sup>1</sup> sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in den zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Gemeindegebiets sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig sein.

---

<sup>1</sup> Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Der Senator für Wirtschaft und Häfen, Bremen, Oktober 2009

Vor diesem Hintergrund regelt der Bebauungsplan, dass innerhalb des mit MU 1 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes sowie entlang der Grünenstraße des mit MU 4 gekennzeichneten Teils des Urbanen Gebietes ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienende Läden oder Kioske ausnahmsweise zulässig sind, wenn ihre jeweilige Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2).

Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup> bestimmt Betriebstypen, die sich über die Größe der Verkaufsfläche definieren. Somit sind nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Hierbei handelt es sich entweder um Läden, die der Versorgung des unmittelbaren Nahbereiches dienen, so genannte „Nachbarschaftsläden“, oder um kleinflächige Fachläden mit sonstigen Warensortimenten. Diese Einzelhandelsläden können somit neben dem nahversorgungsrelevanten Spektrum weitgefächerte Sortimente unterschiedlicher Waren anbieten. So können im Plangebiet auch Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten in dieser Größenordnung zugelassen werden. Kennzeichnend für diesen Betriebstyp ist der kleinflächige Einzelhandelsbesatz mit einer Mischung unterschiedlicher Sortimente.

Die zulässige Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> stellt eine auf die spezielle ortstypische Situation abgestimmte Regelung dar und trägt der Nähe zum Nahversorgungszentrum Wester- / Osterstraße sowie der Innenstadt Rechnung.

Zulässig sind deshalb vor allem kleine spezialisierte Lebensmittelanbieter, wie z.B. Bäckereien und Fleischereien, Obst- und Gemüsefachgeschäfte, Anbieter von Lebensmitteln mit besonderer Sortimentsauswahl, kleinere Supermärkte sowie kleinere Nahversorger. Auch kleinere Drogeriemärkte können der Gebietsversorgung dienen. Mit der Ermöglichung von Läden, die der Gebietsversorgung dienen, sollen innerhalb des Plangebiets die Voraussetzungen zur Versorgung von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern der im Plangebiet vorhandenen und künftig entstehenden Nutzungen und Angebote in gewissem Maße geschaffen werden. Dies trägt insbesondere zu einer qualitätsvollen, bedarfsorientierten Nutzungsstruktur und der Ermöglichung einer gewissen Durchmischung sowie kurzer Wege bei.

Ob ein Laden der Gebietsversorgung dient, ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Der Bebauungsplan stellt die Zulässigkeit von Läden vor diesem Hintergrund unter Ausnahmeverbehalt.

Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung 5.2 dieses Bebauungsplans ist diejenige Fläche, auf der Verkauf stattfindet. Zu den Flächen nach Satz 1 zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen, einschließlich der zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und sonstige Flächen sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden.

Zur Verkaufsfläche zählen auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Kassenvorzone sowie nach der Kassenzone der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen sowie Flächen für die Entsorgung von Verpackungsmaterial durch die Kunden und der Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes). Darüber hinaus

auch Flächen, die der Abholung von Waren dienen, soweit sie von Kunden betreten werden können.

## **2. Maß der baulichen Nutzung,**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, der Geschossfläche, der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der Geschossigkeit definiert und ermöglicht die Steuerung der städtebaulichen Dichte.

Im Plangebiet soll zum einen ein attraktives und gemischt genutztes Quartier zum Wohnen und Arbeiten entstehen und zum anderen soll die innerstädtische Lage und das Nachverdichtungspotenzial sinnvoll ausgenutzt werden. Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte ist diese Zielsetzung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt worden.

### **Grundflächenzahl**

Für die Teilbereiche MU 1 bis MU 6 des Urbanen Gebietes werden unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Die GRZ bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch die Hauptgebäude einschließlich ihrer Terrassen überbaut werden kann.

Für das MU 1 und das MU 2 wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl unterschreitet geringfügig die in der BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 für urbane Gebiete. Die festgesetzte GRZ von 0,7 berücksichtigt für den Bestand die Umsetzung einer baulichen Weiterentwicklung im MU 1 und MU 2 insbesondere vor dem Hintergrund der dort festgesetzten GFZ sowie der schon bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB.

Für das MU 3 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Diese GRZ entspricht der bisherigen Bebauung in diesem Teilbereich und wird in dem Bebauungsplan übernommen. Die GRZ von 0,9 überschreitet geringfügig die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze für die Grundflächenzahl in urbanen Gebieten. Die Überschreitung ist durch die Bestandssituation bedingt und nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da damit das Innenentwicklungspotential bestmöglich ausgenutzt wird.

Da es sich um eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze handelt, geht der Plangeber davon aus, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Überschreitung nicht erwartet, da das MU 3 bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist.

Um negative Auswirkungen durch die gewünschte Verdichtung auszugleichen, werden in den beiden Innenhöfen Bäume gepflanzt, Grün- und Spielflächen vorgesehen sowie Flachdächer begrünt. Dies trägt auch zu einer Durchgrünung des Quartieres und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Der Abstand im MU 3 zur gegenüberliegenden Wohnbebauung im MU 4 ist gegenüber den mit MU 1 und MU 2 gekennzeichneten Teilen aufgrund des sich nach Süden aufweitenden Hofes größer.

Für das MU 4 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht der städtebaulichen Konzeption und ermöglicht die Schaffung attraktiver

Terrassen für die Wohnungen im Erdgeschoss unter Erhöhung der Wohnqualität in den Erdgeschosslagen. Gleichzeitig wird die in einem Urbanen Gebiet nach §17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze der GRZ von 0,8 unterschritten.

Für die Bestandswohnungsbauten an der Häschenstraße / Am Deich wird entsprechend dem Bestand im MU 5 eine GRZ von 0,5 und im MU 6 eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Eine weitere Verdichtung der bestehenden Wohngrundstücke ist nicht beabsichtigt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind ein städtebaulich vertretbares Ergebnis zwischen den Belangen der Innenentwicklung und der Schaffung von Qualitäten, die ein attraktives innerstädtisches Wohnen ermöglichen. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen lässt sich die Zielsetzung eines dichten, urbanen undutzungsgemischten Quartieres sinnvoll umsetzen.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs einschließlich Fahrradabstellplätze ist der Bau von Tiefgaragen und Kellergeschossen erforderlich. In den Teilbereichen MU 1 bis MU 3 und MU 5 bis MU 6 sind die relativ kleinen Grundstücke teilweise vollflächig mit Tiefgaragen unterbaut. Ihre Fläche überschreitet die Grundfläche der Gebäude, so dass es hier einer Regelung bedarf, die den Bau von ausreichend dimensionierten Tiefgaragen ermöglicht. Deswegen wird unter Ausschöpfung der Ermächtigung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass, in Abweichung von der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8, die in den Urbanen Gebieten (MU 1 bis 3 und MU 5 bis MU 6) festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen und Kellergeschosse bis zu 1,0 überschritten werden kann. In dem mit MU 4 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes wird das Grundstück im südlichen Teil in etwa zur Hälfte mit einer Tiefgarage unterbaut. Daher wird zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass in diesem Bereich die GRZ nur bis 0,8 überschritten werden kann.

### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksfläche und damit die Dichte der Bebauung. Die Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete ist mit 3,0 bestimmt. Diese wird für die in den mit MU 4 bis MU 6 festgesetzten Teilen des Geltungsbereiches eingehalten. Die Geschossflächenzahlen sind aus der städtebaulichen Konzeption für das MU 4 und aus der Bestandsbebauung des MU 5 und MU 6 abgeleitet und ermöglichen eine dem innerstädtischen Standort entsprechende Verdichtung, die auch in der Umgebung vorzufinden ist.

In den mit MU 1 bis MU 3 gekennzeichneten Teilen des Urbanen Gebietes kommt es durch die festgesetzten Geschossflächenzahlen zu einer Überschreitung der Obergrenzen. Diese Teilbereiche sind schon heute aufgrund ihrer Bebauungsstruktur mit dem Büroturm durch eine sehr hohe Verdichtung gekennzeichnet. An dieser Bebauung soll zum einen festgehalten und zum anderen eine bauliche Neukonzipierung der vorhandenen Büronutzung ermöglicht werden.

Im MU 3 entspricht die festgesetzte GFZ von 5,1 der Bestandsbebauung. Für das MU 2 wird eine GFZ von 4,5 festgesetzt. Die festgesetzte GFZ von 6,3 im MU 1 ist der turmartigen Bürobebauung an einer städtebaulich besonderen Lage am Kreuzungspunkt Langemarckstraße und Kleine Weser geschuldet. Bei

Neuplanung dieses als ehemaliger Produktionsstandort und heute als Büro genutzten Gebäudes ergeben sich aufgrund neuer Geschosshöhen und Geschossigkeit eine Erhöhung der GFZ. Das MU 1 weist heute eine Geschossflächenzahl von 5,5 auf. Im Gegenzug wird die Überbauung des Grundstücks mit Hauptanlagen reduziert. Der Büroturm im MU 1 prägt seit Jahrzehnten das Ortsbild und die Eingangssituation in die Alte Neustadt.

Aus städtebaulichen Gründen kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die Obergrenze der GFZ von 3,0 für das urbane Gebiet überschritten werden. Im vorliegenden Fall sind insbesondere aufgrund der zentralen Lage diese Gründe gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2504 wird das Ziel verfolgt, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soweit wie möglich zu vermeiden und im Rahmen der Innentwicklung Flächen wieder bestmöglich nutzbar zu machen. Eine bauliche Konzentration ist an dieser innerstädtischen Lage mit einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz städtebaulich verträglich und sinnvoll. Daher wird mit einer höheren Dichte die Lagegunst der Nutzungen im MU 1 bis MU 3 für die Entwicklung eines modernen innerstädtischen Büro- und Dienstleistungsstandortes die Obergrenze der GFZ im Urbanen Gebiet überschritten.

Gleichzeitig wird durch die Verdichtung die Schaffung einer ausreichenden Lärmabschirmung für die angrenzende Wohnbebauung gewährleistet.

Trotz Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein. Bereits heute sind bei gesunden Arbeitsverhältnissen die mit MU 1 bis MU 3 gekennzeichneten Teile des Urbanen Gebietes durch eine hohe Verdichtung gekennzeichnet. Der Plangeber geht davon aus, dass auch nach dem Rückbau der im Innenhof gewerblich genutzten Gebäude durch die Erhöhung der Geschossflächenzahlen im MU 1 und MU 2 die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Positiv wirkt sich aus, dass die Neubebauung des Blockinnenbereichs mit Wohnnutzungen weiter von den Gewerbeflächen abrückt und der bauliche Abstand wesentlich größer ist als die Bestandsituation heute aufweist. Die bisherige gewerbliche Bebauung im Blockinnenbereich weist teilweise einen Abstand von nur 7 m zu den Bürobauten im MU 1 und MU 2 auf. Mit der Neuplanung der Gebäude im MU 1 und MU 2 wird eine hofartige Ausbildung der Gewerbebauten zum Innenhof durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird auf die Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Abstandsflächen reagiert, um den Eindruck einer innerstädtischen hohen Dichte durch enge und weite Bereiche aufzuheben.

Aufgrund der Lage der zukünftig gegenüberliegenden Wohnbebauung im Südosten des MU 1 bis MU 3 kommt es nicht zu störenden Beeinträchtigungen der Wohngebäude. Ausreichende Abstände und die Staffelung der Wohngeschosse entsprechend dem städtebaulichen Konzept tragen dazu bei, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Ausrichtung der Hofbereiche in südwestliche Richtung wird eine natürliche Belichtung in den Nachmittagsstunden in Teilen ermöglicht.

Eine Durchgrünung des Innenhofs und des Gartenhofs mit klein- und großkronigen Bäumen sowie die Verpflichtung, Flachdächer zu begrünen, tragen zur

Verbesserung des Mikroklimas und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bei.

### **Gebäudehöhe und Geschossigkeit**

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten sind aus der städtebaulichen Konzeption sowie aus der Bestandssituation übernommen. Das städtebauliche Konzept für das neue Wohnquartier weist aufgrund der Staffelung der Gebäude eine große Variation an Höhen auf, die sich in den Höhenfestsetzungen wiederfinden und die städtebauliche Dichtewirkung minimieren. Das Zurückstaffeln der unterschiedlichen Geschosse und die Schaffung von Dachterrassen tragen zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse und gleichzeitig zu attraktiven Wohnflächen mit wohnungsnahen Freibereichen bei.

Der Bebauungsplan ermöglicht im MU 1 die Neuentwicklung eines Hochhauses im Bereich des heutigen Jacobs-Turms. Diese Erhöhung gegenüber dem Bestand beträgt ca. 3,2 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 52,50 m über NHN. Dort sind maximal 12 Geschosse zulässig. Dies entspricht zum einen dem Wettbewerbsergebnis. Die festgesetzte Geschossigkeit sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe berücksichtigt zum anderen die Belange des Denkmalschutzes. Diese Festsetzungen dienen der Rücksichtnahme auf das Denkmalensemble an der Schlachte sowie der unter Denkmalschutz stehenden Weserburg.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht bei Gebäuden mit Flachdächern zum einen der Höhe der Attika sowie der Höhe an den Balkonen und Loggien. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern entspricht sie durchgängig dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die in der Ziffer Nr. 22 textlich festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN). Diese Höhenangabe ist somit ausreichend bestimmt und wird aufgrund der von der Kleinen Weser nach Süden abfallenden Topographie des Geländes von bis zu zwei Metern als geeignet angesehen, die gewünschte Höhenentwicklung zu steuern.

Die festgesetzten Gebäudehöhen können gemäß § 16 Abs. 6 BauGB durch Aufzugsüberfahrten und Solarenergieanlagen um bis zu einem Meter überschritten werden. Die Aufzugsüberfahrten müssen jedoch einen Abstand von mindestens 3 Metern zur Außenfassade einhalten und eingehaust sein. Solaranlagen können ausnahmsweise einen Abstand von mindestens 2 Metern einhalten. Durch das Zurücksetzen soll das Hineinwirken in den öffentlichen Straßenraum verhindert werden. Die gestalterische Regelung zur Einhausung trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei, dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Dächer von den Bewohnern intensiv genutzt werden sollen.

Für die Gebäude entlang der Langemarckstraße im MU 1 bis MU 3 (Riegelbebauung) wird eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt. Damit soll für die zukünftige Wohnbebauung im Blockinnenbereich des MU 4 der Lärmschutz bei Abriss und Neubau eines Gebäudes im MU 1 bis MU 3 gewährleistet werden.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist eine Mindestgebäudehöhe von 15 m über Gelände erforderlich, um den Lärmschutz für die zukünftigen Wohnungen

im MU 4 zu gewährleisten. Die festgesetzten 24 m über NHN ergeben sich aus der Addition der 15 m über Gelände und der heutigen Geländehöhe von 8,44 m über NHN; die Summe wurde auf 24 m NHN aufgerundet.

### **3. Abweichende Abstandsflächen**

Gemäß § 6 Abs. 5 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) beträgt die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen  $0,4 H$  zur benachbarten Bebauung, mindestens jedoch 3 m; in Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von  $0,2 H$ , mindestens 3 m. Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BremLBO haben zwingende Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung, die abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ergeben, Vorrang. Diese Vorrangregel kommt hier zur Anwendung. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Lage der Baukörper sind keine Unterschreitungen der Mindestabstandsfläche von 3 Metern zu erwarten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Straßenmitte in die Abstandsflächen mit einberechnet werden können. Das Plangebiet befindet sich in einem dicht bebauten innerstädtischen Bereich. Diese städtebauliche Dichte spiegelt sich bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wieder (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

Die geplante Neubebauung hält größtenteils die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung ein. Lediglich für die Bebauung in der Grünenstraße sowie teilweise für die Bebauung entlang der Langemarkstraße kann die Tiefe der Abstandsflächen auf den eigenen Grundstücken von  $0,4 H$  nicht eingehalten werden, ohne dass die städtebaulichen Ziele eines urbanen Straßenraumes und einer hohen Verdichtung verloren gehen. Vor dem Hintergrund einer gewünschten baulichen Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie einer Umsetzung der städtebaulichen Konzeption für das neue Wohnquartier wird für die Bebauung in diesen Bereichen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ein Abweichen festgesetzt, so dass eine Tiefe der Abstandsflächen von  $0,3 H$  an der Baugrenze einzuhalten ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

Eine Abweichung von der Tiefe der Abstandsflächen ist im vorliegenden Fall städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt, da das Plangebiet in einem innerstädtischen Kontext liegt und die Umgebung bereits heute von einer sehr dichten und engen Bebauung geprägt ist. Zudem befindet sich die gegenüberliegende Bebauung im Blockinnenbereich durch die Anordnung der Baugrenzen in hinreichender Entfernung.

Hinzu kommt, dass entlang der Außenfassaden Baulinien festgesetzt sind, um die bestehende Blockstruktur langfristig zu sichern. Dies hat zur Folge, dass durch die Festsetzung, auf der Baulinie bauen zu müssen, auch die notwendigen Abstandsflächen unterschritten werden. Besonders im Bereich der offenen Zugänge zu der halböffentlichen Durchwegung an der Grünenstraße und der Straße Am Deich, soll durch eine Baulinie eine städtebauliche Enge mit einer torartigen Wirkung festgesetzt werden.

### **4. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

Für die urbanen Gebiete wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauGB festgesetzt. Die Gebäude müssen innerhalb der überbaubaren Fläche an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden; dort ist ein Grenzabstand somit nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung werden die vorhandene Blockstruktur und die durchgehenden Fassadenabwicklungen, die auch für die umgebende Bebauung typisch sind, planungsrechtlich gesichert. Durch die Blockstruktur wird zudem das Blockinnere vor möglichen Immissionen abgeschirmt, so dass ruhige, private und halböffentliche Räume als Rückzugsorte für Wohnnutzungen entstehen können.

Lediglich an zwei Stellen, an der Grünenstraße und der Straße Am Deich, wird die geschlossene Struktur geöffnet. Hier befinden sich die Zugänge zur Durchwegung durch das Plangebiet, für die ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt ist. Eine Verbindung zwischen dem Lucie-Flechtmann-Platz und der Kleinen Weser ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes 2504, um eine vom Autoverkehr unabhängige Verbindung zwischen der südlich angrenzenden Wohnbebauung und der Kleinen Weser zu schaffen. Die geschlossene Wirkung der Blockrandstruktur bleibt dennoch erhalten. Durchfahrten in den privaten Blockinnenbereich für die Feuerwehr sind zulässig.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl durch Baulinien als auch durch Baugrenzen definiert. Mit der Festsetzung von Baulinien zu den Straßen wird das Ziel verfolgt, an den öffentlichen Räumen einheitliche Gebäudefluchten auszubilden und die vorhandene Blockrandstruktur langfristig zu erhalten. Die festgesetzten Baulinien sind zum einen der städtebaulichen Konzeption entnommen, zum anderen orientieren sie sich an der Bauflucht der Bestandsgebäude.

Um gewisse Spielräume in der Fassadengestaltung zu ermöglichen, kann ausnahmsweise im konkreten Einzelfall zugelassen werden, dass Gebäudeteile sowie Balkone und Erker, wie dies bereits bei dem Wohngebäude in der Häschenstraße der Fall ist, die Baulinien bis zu einem Meter überschreiten.

Voraussetzung dafür ist, dass die die Baulinie überschreitenden Gebäudeteile, Balkone und Erker zur Erhaltung der Gesamtkubatur der Gebäude und der stadträumlichen Kanten in der Fassadenbreite nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Länge der Außenfassade in Anspruch nehmen. Von Bedeutung für die städtebauliche Wirkung ist auch, dass die Fassadenflucht im Erdgeschoss erhalten bleibt. Aus diesem Grund ist die Überschreitungsmöglichkeit erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Aufgrund der stadträumlichen Bedeutung der Langemarckstraße als Zufahrtsstraße in die Innenstadt ist eine Überschreitung in den Teilbereichen MU 1 bis MU 3 erst ab dem 2. Obergeschoss städtebaulich zulässig.

Die Blockinnenbereiche werden durch Baugrenzen von einer Überbauung freigehalten. Ihr Verlauf orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption sowie an der Bestandsbebauung. Die differenzierte Höhenfestsetzung der städtebaulichen Konzeption, die durch Zurückstaffelung der Geschosse die Dichtewirkung minimiert, erfordert die Festsetzung unterschiedlicher überbaubarer Flächen.

Hausnahe Freibereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien erhöhen die Wohnqualität und übernehmen in dem dicht bebauten Quartier eine bedeutende Freiraumfunktion. Sie können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu 3 m die Baugrenzen überschreiten. Die Länge der Balkone und Loggien wird auf ein Drittel der Breite des jeweiligen Gebäudes begrenzt. Für die Terrassen wird keine Längenbegrenzung festgesetzt, weil diese gegenüber Balkonen und Loggien eine geringere Gebäudewirkung haben und um die Schaffung von attraktiven Freiräumen in Form großzügiger Terrassen für die Erdgeschosswohnungen städtebaulich zu ermöglichen.

Dabei ist auch hier die städtebauliche Wirkung einer durchgehenden Fassadenflucht zu erhalten.

Damit die nach dem Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG) erforderliche Anzahl von Pkw- und Fahrradabstellplätzen untergebracht werden kann, ohne die Wohn- und Freiraumqualität zu beeinträchtigen, müssen ausreichend dimensionierte Tiefgaragen errichtet werden. Auch die erforderlichen Kellergeschosse müssen teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Im Bebauungsplan wurde vor diesem Hintergrund festgesetzt, dass Tiefgaragen und Kellergeschosse außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Um die Qualität der Frei- und Außenanlagen besonders für die wohnungsnahen Bereiche sowie den Innenhof zu gewährleisten, sind Be- und Entlüftungsauslässe für Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Im Einzelfall können notwendige bauliche Anlagen hierfür zugelassen werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8).

### **Nebenanlagen**

Zur städtebaulichen Ordnung bestimmt der Bebauungsplan, dass Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die nicht überbaubaren Flächen frei von jeglicher Bebauung und Anlagen bleiben. Auch Müll- und Wertstoffsammelbehälter sind in den Gebäuden unterzubringen. Am Abfuhrtag werden diese in Nähe einer öffentlichen Straße zur Leerung aufgestellt. Hierbei sind die Rahmenbedingungen der Bremer Stadtreinigung, Anstalt öffentlichen Rechts, einzuhalten. Der Städtebauliche Vertrag enthält eine entsprechende Verpflichtung.

Die städtebauliche Dichte des Plangebietes ist der innerstädtischen Lage angemessen. Umso wichtiger ist es, Bereiche zu definieren, die frei von jeglichen baulichen Anlagen bleiben. Der nordwestliche Innenhof, zwischen Gewerbe und Wohnen, dient als öffentliche Durchwegung und soll sich zu einer autonomen und attraktiv gestalteten Wegebeziehung zwischen der Alten Neustadt und der Grünverbindung entlang der Kleinen Weser entwickeln. Die Verbindung soll eine hohe freiraumplanerische Qualität aufweisen und neben der Funktion als öffentliche Durchwegung auch die Funktion eines öffentlichen Ortes für die Bewohner des Plangebietes entwickeln.

Der südöstliche Gartenhof hingegen hat die Funktion eines privaten und grünen Hofes und dient den Bewohnern der umgebenden Wohngebäude. Zulässige Nebenanlagen würden den gewünschten Funktionen entgegenstehen.

Anlagen zur Abfallentsorgung unter Erdgleiche (Unterflursysteme) sind zulässig, da sie die zur Verfügung stehende Fläche in den halböffentlichen und privaten Hofbereichen nicht minimieren. Damit wird ein Angebot für eine effiziente Entsorgungslösung und zur Wohnumfeldverbesserung aufgrund weniger notwendiger Einzelabfallbehälter geschaffen. Bei der Umsetzung der Unterflursysteme sind die Rahmenbedingungen der Bremer Stadtreinigung zu berücksichtigen; auch hierzu enthält der Städtebauliche Vertrag entsprechende Verpflichtungen.

## 5. Verkehr

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist mit dem Pkw über die Langemarckstraße, Grünenstraße, die Straße Am Deich sowie die Häschenstraße erschlossen. Die Langemarckstraße bindet das Plangebiet in wenigen Minuten in nordöstliche Richtung an die Innenstadt an. In südwestlicher Richtung bindet die Langemarckstraße das Plangebiet über die Neuenlander Straße an die Bundesstraße B6 und an die Anschlussstelle „Bremen Neustadt“ der Bundesautobahn A281 an. Das Plangebiet ist somit sehr gut an den örtlichen sowie den überörtlichen Verkehr angebunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde in einer Verkehrsuntersuchung untersucht, ob der durch den Bebauungsplan induzierte Verkehr (planbedingte Verkehrszunahme) von den umgebenden Straßen und Verkehrsknoten aufgenommen werden kann.

Folgende Knotenpunkte wurden untersucht:

- Knotenpunkt 1: Grünenstraße / Häschenstraße
- Knotenpunkt 2: Langemarckstraße / Grünenstraße
- Knotenpunkt 3: Langemarckstraße / Straße Am Deich

Dabei wurden die Prognoseverkehre, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, gutachterlich berechnet, auf das vorhandene Verkehrsnetz umgelegt und mit den Bestandsverkehren der oben genannten Knotenpunkte zusammengerechnet.

Im Ergebnis kommt es mit Blick auf die nachfolgenden Erläuterungen nicht zu verkehrlichen Beeinträchtigungen. Die Mehrverkehre sind geringfügig, so dass die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte erhalten bleibt. Sie können die zusätzlichen Verkehre in der vorhandenen Geometrie aufnehmen und leistungsfähig abwickeln.

Der ruhende Verkehr im MU 1 bis MU 4 wird in einer neu zu errichtenden Tiefgarage und in der vorhandenen Hochgarage an der Ecke Grünenstraße / Häschenstraße untergebracht. Diese muss in einer ersten Phase der städtebaulichen Neuordnung, zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze vorwiegend aus der gewerblichen Nutzung entlang der Langemarckstraße, erhalten bleiben. In einer zweiten Phase der städtebaulichen Neuordnung besteht die Option, die vorhandene Hochgarage zurückzubauen und durch zwei Wohngebäude mit Tiefgarage zu ersetzen. Bis dahin müssen in den Neubauten des MU 1 und MU 2 Tiefgaragen entstanden sein. Voraussetzung dafür ist die Verlagerung der für das Gewerbe notwendigen Stellplätze an einen anderen

Standort der mit der Neuerrichtung von Tiefgaragenstellplätzen in dem Gewerberiegel im MU 1 bis MU 3 gegeben werden kann. Heute sind in den MU 1 bis MU 3 keine Tiefgaragen vorhanden. Die Absicherung dieses Rahmens erfolgt durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Die Tiefgaragenzufahrt für die Gebäude im MU 1 bis MU 4 erfolgt über die Grünenstraße. Die geplante Zufahrt befindet sich in einer ausreichenden Entfernung zur Langemarckstraße, so dass ein möglicher Rückstau aufgenommen werden kann. Beim Bau der Tiefgarage für das MU 4 ist eine verkehrliche Verbindung zu zukünftigen Tiefgaragen unterhalb der Neubauten im MU 1 bis MU 3 vorzusehen und vertraglich zu regeln, da eine direkte Tiefgaragenzufahrt von der Langemarckstraße aufgrund der verkehrlichen Bedeutung nicht möglich ist. Die langfristig geplante Arkade entlang der Langemarckstraße, die die Fußgängerverbindung entlang der Langemarckstraße verbessern soll, wird somit nicht durch eine Tiefgaragenzufahrt unterbrochen. Schon heute gibt es keine Zufahrten von der Langemarckstraße aus.

Die vor kurzem fertiggestellten und bezogenen Wohngebäude in der Häschenstraße und im Eckbereich zur Straße Am Deich (MU 5 und MU 6) wurden jeweils mit einer Tiefgarage errichtet, die beide von der Häschenstraße erschlossen sind.

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass die Stellplätze und Garagen nur in den Tiefgaragen zulässig sind. Damit ist beabsichtigt, die Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden, von Stellplätzen, Garagen und Carports freizuhalten.

### **Mobilitätskonzept**

Nach Maßgabe des Stellplatzortsgesetzes Bremen (StellplIOG) ist bei Neubauten eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für Pkws und Fahrräder auf den Grundstücken nachzuweisen. Sofern die erforderliche Zahl der Stellplätze nicht umgesetzt werden kann, ist die Zahlung von Ablösegeldern möglich oder es besteht die Möglichkeit, auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes und dort festgelegter alternativer Mobilitätsangebote die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu reduzieren. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein solches Mobilitätskonzept erarbeitet.

In einem ersten Schritt (Normszenario) wurde der erforderliche Stellplatzbedarf für Autos und Fahrräder für das Plangebiet mit seinen Entwicklungsschritten ermittelt. Dabei wird in Phase 1 die Nutzung der Hochgarage berücksichtigt. In Phase 2 wird an Stelle der Hochgarage die Realisierung des Wohnungsbaus angenommen und die Neuerrichtung der Gewerbebauten mit Tiefgaragen an der Langemarckstraße vorausgesetzt.

<b>Stellplatzbedarfe im Plangebiet (ohne öffentliche Stellplätze)</b>				
	Pkw		Fahrräder	
	Wohnnutzung	Gewerbenutzung	Wohnnutzung	Gewerbenutzung
In Phase 1	277	216	529	387

In Phase 2	+ 52	+ 61	+ 110	+ 110
Summen Phase 1+2 im Normszenario	329	277	639	497
Summen Phase 1+2 im Konzeptscenario	281	188	739	503

Tabelle 1: Stellplatzbedarfe in der Phase 1 und der Phase 2

Zu dem in der Tabelle 1 errechneten Stellplatzbedarf ist ein Anteil von öffentlichen Stellplatzflächen in Höhe von 20% zusätzlich zu berücksichtigen. Somit sind dem Bedarf von insgesamt 493 Stellplätzen für die Wohn- und Gewerbenutzung in der Phase 1 noch 98 öffentliche Stellplätze hinzuzurechnen. Es ergibt sich somit ein Gesamtbedarf von 591 Stellplätzen. Für die Fahrräder ergibt sich unter Hinzurechnung der öffentlichen Stellplätze ein Gesamtbedarf von 1.099.

Zum Bedarf von 606 PKW-Stellplätzen in der Phase 2 für die Wohn- und Gewerbenutzung kommen noch 121 öffentliche Stellplätze hinzu. Somit ergibt sich ein Gesamtbedarf von 727 Stellplätzen.

In einem sogenannten Konzeptscenario wurde untersucht, wie der Stellplatzbedarf für Pkws gesenkt werden kann, wenn alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung gestellt werden und Bewohnergruppen im Quartier wohnen, die weniger autoaffin sind.

Folgende alternative Mobilitätsbausteine sind berücksichtigt: Carsharing, Bikesharing, Förderung von Fahrgemeinschaften, Bereitstellung von vergünstigten ÖPNV-Tickets, Parkraumbewirtschaftung, Mehrfachbelegung von Stellplätzen, Mobilitätsinformation und -kommunikation.

Im Konzeptscenario konnte der Stellplatzbedarf in der Phase 1 auf 401 Stellplätze, also um 32 % gesenkt werden. In der Phase 2 kann der Bedarf von 727 auf 469 Stellplätze reduziert werden. Da geplant ist, im Geltungsbereich ca. 445 Stellplätze insgesamt in den Tiefgaragen abzubilden, kann der Stellplatzbedarf entsprechend dem Konzeptscenario im Wesentlichen abgedeckt werden; das Nähere regelt der Städtebauliche Vertrag.

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden nicht reduziert und müssen vollumfänglich im Plangebiet umgesetzt werden. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes fand die Lage des Plangebietes im „Fahrradmodellquartier Alte Neustadt Bremen“ (vgl. [www.radquartier-bremen.de](http://www.radquartier-bremen.de)) Berücksichtigung.

### **Anbindung an das System des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)**

Neben der Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Plangebiet über die Haltestelle „Bremen Westerstraße“ ebenfalls sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) mit Straßenbahn- und Busverbindungen angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 Metern zum Plangebiet.

Die Haltestelle wird von Straßenbahnlinien sowie zahlreichen Stadtverkehrsbuslinien angefahren. In wenigen Minuten ist die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof zu erreichen.

Darüber hinaus wird die Haltestelle von zahlreichen Regionalbuslinien bedient, die das südliche Umland mit dem Bremer Hauptbahnhof verbinden.

### **Fuß- und Radverkehr**

Das Plangebiet ist auf Grund seiner innerstädtischen Lage ebenfalls sehr gut zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen. In einer Entfernung von rund 170 m befindet sich eine Fußwegeverbindung über den Teerhof in Richtung Innenstadt. Somit ist die Innenstadt über eine autounabhängige Verbindung fußläufig in ca. 15 Minuten zu erreichen. Eine schnellere Anbindung an die Innenstadt ist über die Bürgermeister-Smidt-Straße als Verlängerung der Langemarckstraße möglich. Mit dem Fahrrad ist die Innenstadt nur wenige Minuten entfernt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich entlang der Kleinen Weser eine wichtige, vom Autoverkehr unabhängige Radwegeverbindung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird unter anderem das Ziel verfolgt, eine vom Auto unabhängige Fußwegeverbindung zwischen der Bremer Altstadt und der Alten Neustadt zu schaffen. Diese Zielsetzung war bereits eine zentrale Vorgabe im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes.

Im Plangebiet wird eine Durchwegung durch den Innenhof zwischen der Straße Am Deich und der Grünenstraße geschaffen. Sie soll eine hohe freiraumplanerische Qualität aufweisen. Zur langfristigen Sicherung dieser Durchwegung, die in privatem Eigentum steht, setzt der Bebauungsplan ein ausreichend breites Gehrecht Nr. 1 zugunsten der Allgemeinheit fest.

Ziel ist es, die Durchwegung so zu gestalten, dass Sie angenommen wird und auch von den Bewohnern als Treffpunkt genutzt wird.

In der öffentlichen Durchwegung werden neben den Fahrradabstellmöglichkeiten in der Tiefgarage weitere Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern geplant. Die Freianlagenplanung berücksichtigt ein Angebot zum Fahrradparken.

Entlang der Langemarckstraße wird eine Arkade mit einer Breite von 3 Metern und einer lichten Höhe von 6 Metern festgesetzt, um den vorhandenen Gehweg aufzuweiten und um den Abstand zur Fahrbahn zu vergrößern. Im Bereich der Arkade, die in privatem Eigentum verbleibt, wird ein Gehrecht Nr. 2 zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die vorhandene öffentliche Fläche im Bereich Langemarckstraße Ecke der Straße Am Deich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

## **6. Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Durchgrünung des Quartieres werden mehrere Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Die festgesetzten Anpflanzstandorte sind Ergebnis der Freiraumplanung für die oben beschriebene Durchwegung durch den Innenhof. Für eine ausreichende Flexibilität der Standorte im Rahmen der

Ausführungsplanung wurde festgesetzt, dass die Anpflanzstandorte um bis zu drei Meter verschoben werden können.

Für das Plangebiet sind die Anforderungen und Regelungen des seit Mai 2019 in Kraft getretenen Begrünungsortsgesetzes Bremen zu berücksichtigen. Gemäß dem Begrünungsortsgesetz sind u. a. Flachdächer von Neubauten dauerhaft und flächig zu begrünen<sup>2</sup>.

Durch die Dachbegrünung kann die hohe Dichte kompensiert werden und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen. Daneben führen begrünte Flachdächer zu einer merklichen Verbesserung des Kleinklimas. Durch die erhöhte Verdunstung und die vergleichsweise geringe Aufheizung von begrünten Dachflächen wird einer sommerlichen Hitzeentwicklung entgegengewirkt und eine gewünschte nächtliche Abkühlung begünstigt. Ein weiterer Vorteil der Dachbegrünung ist die Retention des Niederschlagswassers und die verzögerte Abgabe an die hier vorbelastete öffentliche Kanalisation. Darüber hinaus leisten begrünte Flachdächer einen wirksamen Beitrag zur biologischen Vielfalt in innerstädtischen Quartieren.

Aufgrund der Vorteile begrünter Flachdächer in dichtbesiedelten, innerstädtischen Lagen wurde für das MU 1 bis MU 4 festgesetzt, dass nur Flachdächer zulässig sind. Für die Wohnungsneubauten im MU 5 und MU 6 wurden keine Flachdächer festgesetzt, da diese im Bestand geneigte Dächer aufweisen.

## **7. Klimaschutz**

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinspeisung wurde eine nachhaltige Energieversorgung zu Grunde gelegt, die durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Weiterhin ist vorgesehen, das Gebiet auf Basis der rationellen Kraft-Wärme-Kopplung durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Energie und über ein Nahwärmenetz mit Wärme zu versorgen. Die Kraft-Wärme-Kopplung leistet einen Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, setzt der Bebauungsplan fest (textliche Festsetzung Nr. 15), die Dächer der baulichen Anlagen so zu konstruieren und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten (z.B. durch Verlegen von Leerohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen und E-Speichern), dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz. Weitere Regelungen zum Energiestandard und zur nachhaltigen Wärmeversorgung werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

## **8. Örtliche Bauvorschriften gem. BremLBO, gestalterische Festsetzungen**

Mit der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage der Bremischen Landesbauordnung in Verbindung mit dem Baugesetzbuch wird ein gestalterischer Rahmen festgelegt. Auch wenn die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes eine heterogene Gestaltung aufweist, so ist es aus

<sup>2</sup> Ortsgesetz über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsortsgesetz Bremen) vom 14.05.2019 (Brem. GBL 2019, 313)

ortsgestalterischen Gründen erforderlich, diesen Rahmen zu setzen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

### Dächer

Für die als MU 1 bis MU 4 gekennzeichneten Teile des Urbanen Gebietes werden Flachdächer festgesetzt. Dies führt zu einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft. Diese Festsetzung trägt durch die erforderliche Begrünung von Flachdächern zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Im MU 5 und MU 6 finden sich Gebäude mit geneigten Dächern. Vor diesem Hintergrund sind hier keine Flachdächer festgesetzt. Es wird die Farbgebung der geneigten Dächer geregelt, da die Farbgebung von geneigten Dächern in den öffentlichen Raum wirkt und somit das Straßen- und Ortsbild in seiner Gesamtheit prägt. Die Umgebung und das Plangebiet werden heute durch Dächer in roten, rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen bestimmt. Dieser Farbkanon wird für das Plangebiet festgesetzt, um ein Einfügen der Neubauten zu ermöglichen und um gestalterische Ausreißer, z.B. in Form von grünen und blauen Farbtönen, zu vermeiden.

## **9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **Regelungen zum Lärmimmissionsschutz**

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

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Langemarckstraße als stark frequentierte Hauptverbindungsstraße begrenzt. Entsprechend den Lärmkarten für Hauptverkehrsstraßen werden in diesem Abschnitt Lärmpegel von bis zu 75 dB(A) erreicht. Nordwestlich der Langemarckstraße grenzen mit der Brauerei Anheuser-Busch InBev Deutschland GmbH & Co. KG, der Azul Kaffee GmbH & Co. KG und im Süden mit der Firma KSB SE & Co. KGaA in der Grünenstraße gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit durch gewerbliche und verkehrliche Lärmimmissionen belastet.

Anhand der schalltechnischen gutachterlichen Untersuchung vom 05.11.2019 sind die unterschiedlichen Belastungen des Plangebiets aufgezeigt, bewertet und für den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden. Darüber hinaus ist im Rahmen der Untersuchung geprüft worden, ob Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes durch den im Geltungsbereich des Bebauungsplans induzierten Verkehrslärm zu erwarten sind (Verkehrslärmfernwirkung).

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich durch den Straßenverkehr erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im

Städtebau“<sup>3</sup>, sowie der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV)<sup>4</sup>. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe erfolgt auf der Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die Ausweisung der Gebietskategorie Urbane Gebiete (MU) ist erst mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017 möglich geworden. Sowohl in der DIN 18005 als auch in der 16. BlmSchV sind für diese Nutzungskategorie bisher keine Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte enthalten. Lediglich für die Bestimmung des Industrie- und Gewerbelärms sind in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Urbane Gebiete Immissionsrichtwerte angegeben, die am Tag bei 63 dB(A) und in der Nacht bei 45 dB(A) liegen. Demnach liegen im urbanen Gebiet am Tag die Werte mit 63 dB(A) um 3 dB(A) höher als im Mischgebiet (MI), nachts sind sie wie im MI mit 45 dB(A) angegeben. Da die Werte für ein MI und ein MU während der Nacht identisch sind, wären erforderliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem nächtlichen Beurteilungspegel wie in einem MI zu dimensionieren. Folglich ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung für Immissionen aus dem Straßenverkehr in der Nacht keine geringeren Schallschutzanforderungen als im Mischgebiet. Bezüglich der Schallimmissionen des Straßenverkehrs wird daher in der schalltechnischen Untersuchung für das geplante Urbane Gebiet auf die Orientierungswerte der DIN 18005 eines Mischgebietes abgestellt.

	tags	nachts
Orientierungswerte der DIN 18005 für MI (MU)	60 dB(A)	50/45 dB(A)
Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MU	63 dB(A)	45 dB(A)
Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für MI (MU)	64 dB(A)	54 dB(A)

Tabelle 2: Orientierungswerte DIN 18005, Immissionsrichtwerte TA Lärm und Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV

### Beurteilung der Lärmimmissionen durch Verkehr

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden in einem ersten Schritt die vorhandenen Verkehrslärmquellen betrachtet, so wie sie heute auf das Plangebiet einwirken (Prognose-Nullfall). Als Grundlage für die Berechnungen der Immissionen durch den Straßenverkehr im Prognose-Nullfall sind folgende Rahmenbedingungen eingeflossen:

- Verkehrszahlen:  
Hier wird eine prognostizierte Verkehrssituation für das Jahr 2030

<sup>3</sup> DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 zu Teil 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 05/1987

<sup>4</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung inkl. Anlage 2 (zu §4) – Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenweg (Schall 03); BGBl. I 2014 S. 2271-2313

betrachtet. Die verwendeten Straßenverkehrszahlen sind einer Verkehrszählung vom 13.06.2019 (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr) entnommen. Weitere Straßenverkehrszahlen sind durch Zählungen vom 27.11.2018, die im Rahmen des für den Bebauungsplan 2504 erarbeiteten Verkehrsgutachtens vorgenommen worden sind, entnommen.

- Verkehrsgeschwindigkeiten:
  - Langemarckstraße: 50 km/h,
  - Grünenstraße, Häschenstraße, Am Deich: 30 km/h
- Beschaffenheit der Fahrbahnoberflächen

Für die Berechnung der Geräuschimmissionen durch den Straßenbahnverkehr wurden Daten aus einer schalltechnischen Untersuchung für das Bauvorhaben Häschenstraße 23 aus dem Jahr 2016 herangezogen.

Für die Beurteilung des Fluglärms wurde auf die vorhandenen Messstationen zur Erfassung der Fluglärmimmissionen zurückgegriffen. Der Flughafen Bremen liegt mehr als 3 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund dieser Abstände ergeben sich im Plangebiet tagsüber Pegel um 45 dB (A) und nachts < 35 dB(A). Somit kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung durch Fluglärm im Plangebiet. Eine weitergehende Berücksichtigung des Fluglärms ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der städtebaulich unterschiedlichen Entwicklungen in zwei Entwicklungsphasen werden die Verkehrszahlen für den Prognose Planfall der ersten Phase (Phase 1) und der zweiten Phase (Phase 2) berechnet. Hier sind folgende Rahmenbedingungen eingeflossen:

- Aufhebung der Zu- und Abfahrten zum ehemaligen Mitarbeiterparkplatz (Mondelēz) zur Straße Am Deich; dadurch Reduzierung der Verkehre in der Straße Am Deich
- Zu- und Abfahrten zur neuen Tiefgarage in der Grünenstraße
- Reduzierung der Stellplatzanzahl in der bestehenden Hochgarage in Phase 1
- Errichtung von weiteren Tiefgaragenstellplätzen in der Phase 2
- Rückbau der Hochgarage in der Phase 2

Für den Straßenbahnverkehr ergeben sich weder für die erste noch die zweite Phase Veränderungen gegenüber den Berechnungen im Prognose-Nullfall.

### **Ergebnisse der Lärmprognose und Schlussfolgerungen zum Verkehrslärm**

Die Ergebnisse der Lärmprognose lassen sich wie folgt zusammenfassen:

In den mit MU 1 bis MU 3 gekennzeichneten Teilen des Urbanen Gebietes werden an den zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin ausgerichteten Fassaden am Tag Beurteilungspegel von 66 dB(A) bis 75 dB(A) und in der Nacht von 59 dB(A) bis 68 dB (A) erwartet. Im 6. Geschoss ergeben sich noch Beurteilungspegel von 71 dB (A). Diese Beurteilungspegel weisen eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Die hilfsweise hier heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (Urbane Gebiete) tags und nachts, die unmittelbar nur für den Neubau von Straßen gelten, werden ebenfalls überschritten.

Die Schwellenwerte für die Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden an der nordwestlichen Baugrenze entlang der Langemarckstraße überschritten.

Der Schallpegel nimmt mit dem Abstand zur Langemarckstraße ab, so dass in den mit MU 4 bis MU 6 gekennzeichneten Teilen des Urbanen Gebietes an den zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin ausgerichteten Fassaden am Tag Beurteilungspegel von 56 dB(A) bis 63 dB(A) und in der Nacht von 50 dB(A) bis 56 dB(A) erwartet werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts werden somit auch dort überschritten, allerdings in einem deutlich geringeren Ausmaß.

In diesen Teilen des Urbanen Gebietes werden die definierten Schwellen für die Gesundheitsgefährdung tags und nachts deutlich unterschritten.

Im Rahmen der Untersuchungen sind auch die Emissionen der in der Phase 1 genutzten Hochgarage zu berücksichtigen, da die Wohnbebauung an die Garage heranrückt. Die Hochgarage verfügt über eine freie Belüftung bei einer mit Lamellen verkleideten Fassade. Die Berechnungen der Pegel ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (Urbane Gebiete) für den Verkehrslärm eingehalten werden. Die Berechnungen an den benachbarten Wohnungen ergeben Beurteilungspegel von 54 dB(A) tags und von 46 dB(A) nachts.

Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass in den Nachtstunden nur die aus dem Wohnungsgrundstück (MU 4) resultierenden Verkehre stattfinden und gewerbliche Parkverkehre, die sich aus den Büronutzungen in der Langemarckstraße ergeben, nachts nicht bestehen. Für die gewerbliche Nutzung am Tag werden im Urbanen Gebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten. Würde nachts eine gewerbliche Nutzung stattfinden, würden die Werte jedoch überschritten werden.

Trotz dieser teilweise überhöhten Orientierungs- und Grenzwerte soll an dem Planungsziel festgehalten werden, in einer innerstädtischen und mit dem ÖPNV sehr gut angebundenen Fläche, das Arbeiten und Wohnen zu stärken, um das Potential einer Innenentwicklung zu nutzen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Es handelt sich hier um eine Innentwicklung im nachbarschaftlichen Kontext mit Gebäudereihen, die direkt an bestehenden Verkehrswegen liegen. Aufgrund der Bebauungsstruktur kann nicht gewährleistet werden, dass die Kinder- und Schlafzimmer durchgängig den lärmabgewandten Seiten zugeordnet werden können. Die städtebauliche Konzeption ermöglicht jedoch in großen Teilen die Ausrichtung von Wohnräumen zu den von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgewandten Seiten. Unter Berücksichtigung der erwarteten Immissionsbelastungen ist im urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 6) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen Innenraumpegel von 35 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung

vergleichbare Maßnahmen. Bei einem Beurteilungspegel von  $> 45$  und  $\leq 50$  dB(A) in der Nacht sind geeignete bauliche Maßnahmen mit freier Belüftung auszuführen. Bei Beurteilungspegeln von  $> 50$  dB(A) bis  $\leq 60$  dB(A) ist dafür zu sorgen, dass in Aufenthaltsräumen oder durch bauliche Maßnahmen wie z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 21.1 und 21.2).

Darüber hinaus werden an den zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin ausgerichteten Fassaden in den hausnahen Freibereichen, d.h. auf den Terrassen, Loggien und Balkonen im Urbanen Gebiet (MU 4 bis MU 6) bei der Gesamtbewertung am Tag Beurteilungspegel von 57 bis 64 dB(A) erwartet. In diesen Gebietsteilen sind Vorkehrungen zu treffen, um den Beurteilungspegel von 55 dB(A) in den hausnahen Freibereichen einzuhalten. Mit der textliche Festsetzung Nr. 21.3 wird gewährleistet, dass durch bauliche Ausbildung der Gebäudestellung, durch Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, die Werte eingehalten werden.

Da an der Langemarckstraße in den mit MU 1 bis MU 3 gekennzeichneten Teilen des Urbanen Gebietes am Tag aufgrund der Gesamtbewertung des Straßen- und Gewerbelärms Beurteilungspegel von 66 dB(A) bis 75 dB(A) an den Fassaden vorliegen, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 21.4 zum Schutz der Büronutzung Regelungen getroffen. Durch Schallschutzfenster, in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, entsprechend gleichwertige Vorkehrungen, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sind gesunde Arbeitsverhältnisse für die geplanten Nutzungen in den Büroetagen im Sinne einer Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Die vorhandene Bebauung entlang der Langemarckstraße ist geschlossen ausgeführt und übernimmt eine lärmschützende Funktion für die heute bereits vorhandene Wohnbebauung an der Häschenstraße und für die zukünftigen Wohnnutzungen im MU 4. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung muss eine Bebauung entlang der Langemarckstraße eine Mindesthöhe von 15 Metern aufweisen, damit die ermittelten Beurteilungspegel an den zukünftigen Wohnhäusern im MU 4 auch erreicht werden können. Mit einer niedrigeren Bebauung würden die Beurteilungspegel zum Teil im MU 4 deutlich höher ausfallen.

Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise fest und ermöglicht eine bis zu siebengeschossige Bebauung. Mit diesen Festsetzungen wird somit die Lärmschutzfunktion der Riegelbebauung langfristig gewährleistet.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der innerstädtischen Lage die zulässige Geschossigkeit und Gebäudehöhe ausgeschöpft wird.

Damit für die zukünftige Wohnbebauung im Blockinnenbereich des MU 4 der Lärmschutz bei Abriss und Neubau eines Gebäudes im MU 1 bis MU 3 langfristig gewährleistet werden kann, wird für die Gebäude entlang der Langemarckstraße im MU 1 bis MU 3 (Riegelbebauung) eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt und zur Sicherung dieser abschirmenden Riegelbebauung eine entsprechend Regelung im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Für den Fall, dass die Wohnbebauung im MU 4 umgesetzt ist und es zum Abriss eines oder mehrerer Gebäude der Riegelbebauung und zu einer Neubebauung kommt, kann dies temporär zu erhöhten Lärmeinwirkungen auf die Wohnnutzung im MU 4 führen.

### **Verkehrslärmfernwirkung – Bebauungsplan induzierter Verkehr**

Durch den Bebauungsplan entstehen zusätzliche Ziel- und Quellverkehre. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der durch den Bebauungsplan induzierte Verkehrslärm auf wesentliche Veränderungen der Verkehrslärmverhältnisse geprüft. Hierfür wurden außerhalb des Plangebietes vier Immissionsorte (IO) bestimmt, um durch Berechnungen relevante Auswirkungen sowie Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, die hier ergänzend hinzugezogen wurden, feststellen zu können. Folgende Immissionsorte wurden berücksichtigt:

- IO 1: Weserburg
- IO 2: Langemarckstraße 38
- IO 3: Häschenstraße 14
- IO 4: Häschenstraße 19a

Bei den Immissionsorten IO 1 und IO 2 kommt es bereits heute (Prognose-Nullfall) am Tag und in der Nacht zu einer Überschreitung der ergänzend berücksichtigten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Mischgebieten. Auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an diesen Immissionsorten erreicht. Sowohl für die Phase 1 als auch für die Phase 2 führen die durch den Bebauungsplan ausgelösten Verkehre jedoch an diesen Immissionsorten nicht zu einer Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung.

An den Immissionsorten IO 3 und IO 4 in der Häschenstraße liegen die Immissionswerte auch heute deutlich unterhalb der ergänzend berücksichtigten Grenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Insgesamt bleiben die Beurteilungspegel an diesen Immissionsorten unter den o.g. Grenzwerten.

Mit den Planungen und Regelungen im Bebauungsplan kommt es im Ergebnis an keinen dieser Immissionsorte tags und nachts zu Überschreitungen der Grenzwerte. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind an den Immissionsorten somit nicht erforderlich.

### **Beurteilung der Lärmimmissionen durch Gewerbe**

Südöstlich außerhalb des Plangebietes an der Grünenstraße befindet sich die Firma KSB SE & Co. KGaA Service GmbH. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände der Brauerei Anheuser-Busch InBev Deutschland GmbH & Co. KG sowie Azul Kaffee GmbH & Co. KG.

Bei der Firma KSB sind aufgrund der Produktion im Zweischichtbetrieb (6.00 bis 22.00 Uhr) in den Nachstunden keine relevanten Geräuschimmissionen zu erwarten. Die zulässigen Schallemissionen sind bereits heute durch die vorhandene Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

begrenzt. Da für das Plangebiet bisher kein verbindliches Planungsrecht bestand, wurden Vorhaben zu dieser Zeit nach § 34 BauGB beurteilt. Die der Firma KSB gegenüberliegende Bebauung in der Grünenstraße wurde als faktisches Mischgebiet eingestuft.

Für die schalltechnische Berechnung sind flächenbezogene Schalleistungspegel von 62 dB(A) tags und 47 dB (A) nachts berücksichtigt. Damit ist eine umfassende gewerbliche Nutzung auf dem gesamten Betriebsgrundstück unterstellt. Mit diesen Werten sind die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zum Schutz der Büronutzung an der Grünenstraße bereits heute vollständig ausgeschöpft. Der um 3 dB(A) höhere Tagwert für Urbane Gebiete gewährt der Firma KSB tendenziell einen erweiterten Spielraum. Nachts ergeben sich keine Änderungen.

Bei der Betrachtung der Emissionen der Firmen Anheuser Busch InBev sowie Azul Kaffee westlich der Langemarckstraße wurden flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts berücksichtigt. Ähnlich wie bei der Firma KSB werden auch hier die Immissionsrichtwerte ausgeschöpft.

### **Ergebnisse der Lärmprognose und Schlussfolgerungen zu Gewerbelärm**

Durch die gewerbliche Nutzung kommt es weder in den Tag- noch in den Nachtstunden zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB (A) tags und 45 dB(A) nachts, da auch heute schon die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu berücksichtigen sind. Die angrenzenden Gewerbebetriebe sind heute bereits schalltechnisch eingeschränkt.

Aufgrund der Gesamtbetrachtung der hier vorliegenden Beurteilungspegel durch den Verkehr tritt der Gewerbelärm untergeordnet in Erscheinung.

### **Regelungen zum Geruchsmissionsschutz**

Westlich des Plangebietes befindet sich das Brauereigelände der Firma Anheuser-Busch InBev Deutschland sowie die Firma Azul. Aufgrund der betrieblichen Nutzungen steht das Plangebiet im Einfluss der geruchsemittierenden Betriebe. Vor diesem Hintergrund wurde das Gewerbeaufsichtsamt als Immissionsschutzbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt.

Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine gesetzlichen oder anderweitig konkretisierenden Festlegungen. Eine Beurteilungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsmissionen bietet allerdings die Geruchsmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz GIRL<sup>5</sup>, die im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens als Anhalt herangezogen wurde. In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung Immissionswerte (IW) als Maßstab für höchstzulässige Geruchsmissionen genannt. Für Wohn-/Mischgebiete ist ein IW von 0,10 festgelegt. Bei diesem IW-Wert handelt es sich um die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So sind bei einem

---

<sup>5</sup> Geruchsmissions-Richtlinie – GIRL, in der Fassung vom 29.02.2008 und Ergänzung vom 10.09.2008

IW von 0,10 zehn Prozent der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar.

Nach Auskunft des Gewerbeaufsichtsamtes bestehen aufgrund der laufenden Überwachung der Betriebe zwar gelegentlich Geruchseinwirkungen, die aber zeitlich so untergeordnet sind, dass weitere Untersuchungen im Rahmen des Planverfahrens nicht erforderlich sind. Somit kommt es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche.

## **10. Entwässerung, Starkregenvorsorge und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die Ver- und Entsorgungssysteme in den umgebenden Straßen angeschlossen, so dass sich an der technischen Erschließung keine Änderungen ergeben haben. So liegen in allen umliegenden Straßen Mischwasserkanäle, an welche die heutigen Bebauungen jeweils angeschlossen sind. Mit der Neubebauung sollen an diesem Prinzip keine Veränderungen vorgenommen werden. Auch zukünftig soll der Anschluss der Gebäude nicht an einem zentralen Punkt erfolgen, sondern die Zuflüsse des Niederschlagswassers auf alle umliegenden Leitungen verteilt werden. Somit wird eine Überlastung eines zentralen Leitungssystems vermieden.

In der Umsetzung wird darauf hingewirkt und geprüft, dass die Einleitmenge in die Kanalisation durch die Neubebauung nicht erhöht wird.

Der Klimawandel wirkt sich auch auf die Häufigkeit und Intensität von Starkregen aus. Insbesondere im Sommerhalbjahr wird eine Zunahme von starken örtlichen Gewittern erwartet. Ziel muss es sein, starkregenbedingte Überflutungsschäden zu minimieren. Der Ausbau bzw. die Dimensionierung der Kanalisation für einen vollständigen Rückhalt extremer Niederschlagsereignisse ist dabei weder aus betrieblicher noch aus wirtschaftlicher Sicht zielführend. Vielmehr müssen Lösungen für den Umgang mit seltenen und außergewöhnlichen Niederschlagsabflüssen entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und so weit wie möglich versickert werden, um das vorhandene Entsorgungsnetz zu entlasten.

Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes wird festgesetzt, dass die halböffentliche Durchwegung durch das Plangebiet, die mit einem Gehrecht Nr. 1 belegt ist, in einer breitfugigen Pflasterung, mit offenporigen Steinen oder anderen Maßnahmen, wasserdurchlässig, zu gestalten ist. Das Niederschlagswasser soll in den unbefestigten Bereichen versickern. Mit dieser Festsetzung kann das bestehende Regenwasserentsorgungsnetz entlastet werden.

Die gemäß Begrünungsortsgesetz Bremen erforderliche Dachbegrünung und die diesbezüglichen zusätzlichen Festsetzungen tragen zu einer Retention des Niederschlagswassers mit bei.

Die Müllentsorgung hat über Abstellanlagen für Müllbehälter innerhalb der Gebäude zu erfolgen. Am Abfuhrtag werden die Müllsammelgefäße an den Zugängen zur öffentlichen Durchwegung an der Straße Am Deich und der Grünenstraße aufgestellt. Unterflursysteme können an zentralen Stellen im Plangebiet angeordnet werden und sind in die Außenanlagenplanung zu integrieren, so dass keine störende Wirkung von ihnen ausgeht.

## 11. Bodenverhältnisse und Altlasten

### Bodenverhältnisse

Die Baugrundkarte weist im Plangebiet einen Baugrund mit sehr hoher Setzungsempfindlichkeit aus; die Tragfähigkeit ist gering. Daher sind vor einer Bebauung des Grundstücks ein Bodenaustausch, Verdichtungsmaßnahmen oder geeignete Gründungen erforderlich.

Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. -15 m NN, ab ca. 21 m unter Gelände durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2015) ergaben freie Grundwasserstände um  $\pm 0$  mNN, entsprechend zwischen 6 m und 8 m unter Gelände; freie Höchststände sind bei 1,5 mNN, entsprechend ab 4,5 m unter Gelände, zu erwarten. Das Grundwasser steht gespannt unter den holozänen Weichschichten an; es fließt in Richtung Nordwesten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

Im Plangebiet sind Sandaufhöhungen vorgenommen worden, die eine Mächtigkeit von 0,5 m bis 3 Meter aufweisen können. Gegebenenfalls können sich in diesen Aufhöhungen auch Anteile von Bauschutt befinden.

Bezüglich der möglichen Versickerung von Regenwasser sowie der Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudeheizung und –kühlung hat der Geologische Dienst Bremen folgende Hinweise gegeben:

„Aufgrund der überwiegend aufgefüllten, ausreichend mächtigen Sande sowie des recht hohen Flurabstandes zum Grundwasser ist die Versickerung von Regenwasser möglich.“

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudeheizung und –kühlung ist hydrologisch vor Ort möglich.“

### Altlasten

Im Plangebiet wurden Historische Recherchen (HR) sowie technische Untersuchungen in Form von orientierenden Altlasten- und Baugrunderkundungen durchgeführt.

Generell ergeben die Historischen Recherchen, dass im Plangebiet schon Mitte des 19. Jahrhunderts Bebauungen und zum Teil Gewerbebetriebe im Plangebiet bestanden. Aufgrund der Nähe zur Weser siedelten sich Packhäuser und viele kleine Gewerke an. Zwischen den 1930er und 1970er Jahren wurde auf großen Teilen der Grundstücke sukzessive eine Kaffeerösterei errichtet. Im Zuge der Recherchen konnten verschiedene altlastenrelevante Nutzungen ermittelt bzw. bestätigt werden. Dazu gehören Nutzungen wie z.B. ein Mineralölhandel, Farben- und Lacklager oder eine Druckerei. Viele dieser Nutzungen bestanden vor dem zweiten Weltkrieg oder kurz nach Kriegsende.

Laut den Berichten zu den technischen Untersuchungen stellt sich der generalisierte Bodenaufbau wie folgt dar:

Unter einer Oberflächenversiegelung folgen sandige, teils schluffige Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,85 m und 4,5 m. Darunter liegen bis zu 1,2 m mächtige Auelehme vor, die von den Wesersanden bis zur Endteufe von max. 15 m unter Geländeoberkante (GOK) unterlagert sind. In den Auffüllungen treten Anteile an anthropogenen Beimengungen, vorwiegend oberflächennah, in Form von Ziegel-, Schlacke-, Beton- und Asphaltresten auf. Teils mussten Bohrungen aufgrund groben Bauschutts in einer Tiefe zwischen 1,5 m und 2,7 m unter GOK vorzeitig abgebrochen werden.

Sämtliche, im Rahmen der technischen Untersuchungen ermittelten Schadstoffgehalte liegen unterhalb der Prüfwerte für das Nutzungsszenario Wohngebiete und in der Regel unterhalb der Prüfwerte für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen im Wirkungspfad Boden-Mensch im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. der im Dezember 2016 im Lande Bremen eingeführten Prüfwerte für Gemische von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Eine kennzeichnungsbedürftige Verunreinigung (Kennzeichnung Fläche A) ergab sich für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) mit einem Gehalt von 2.100 mg/kg im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Langemarckstraße 4 bis 6.

Sonstige, nutzungsspezifische Verunreinigungen konnten nicht festgestellt werden.

Nutzungskonflikte mit der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) sind anhand der vorliegenden Daten nicht zu besorgen.

Im Plangebiet (Kennzeichnung Fläche B) liegt eine kennzeichnungsbedürftige Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vor, deren bekannte Quellen im südlichen Anstrom des Plangebietes zu verorten sind. Dies sind unter anderem eine Silberwarenfabrik im Kirchweg, eine weitere Quelle in der Gastfeldstraße sowie weitere mögliche Schadstoffquellen. Hinweise auf LHKW-Einträge von den Grundstücken im Bebauungsplan 2504 konnten nicht festgestellt werden. Laut aktuellen Monitoringkampagnen liegen die maximalen LHKW-Konzentrationen im Plangebiet bei ca. 80 µg/L. Gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen wird empfohlen, aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge Wasser aus Gartenbrunnen nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen. Bei Beachtung dieser Empfehlung sind keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch die Grundwasserverunreinigung zu erwarten. Sollte im Zuge geplanter Baumaßnahmen auf dem Grundstück eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen. Es ist mit Auflagen im wasserrechtlichen Verfahren zu rechnen.

Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist im gesamten Bebauungsplangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können.

Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieser gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen“ der LAGA bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.

Folgende Punkte sollen in nachgeordneten Beseitigungs- und Bauvorhaben durch Auflagen sichergestellt werden:

- Bodenmanagement und gutachterliche Begleitung sämtlicher Erdarbeiten
- abschließende Untersuchung von Kinderspiel- und sonstigen Grün- und Freiflächen mittels Oberbodenmischproben
- abschließende Sachverhaltsaufklärung in weiteren Bereichen nach Gebäuderückbau

Im Bebauungsplan werden die oben beschriebenen Flächen A und B als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

## **12. Landesschutzdeich**

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Landesschutzdeich entlang der Kleinen Weser. In einem Streifen von 20 m ab binnenseitigem (landseitigem) Deichfuß gemäß § 76 Bremisches Wassergesetz (BremWG) ist die Änderung oder Errichtung von Anlagen jeglicher Art nur mit einer Befreiung nach § 76 BremWG möglich. Die heutige Bebauung im Plangebiet befindet sich innerhalb dieses Streifens.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher rechtzeitig Anträge auf Befreiungen gemäß § 76 Abs. 2 BremWG bei der Wasserbehörde einzureichen.

## **13. Kennzeichnung zum Hochwasserschutz**

Bei Starkregenereignissen (30 jährlich) ist es möglich, dass sich das Regenwasser in der Grünenstraße sammelt und nicht abfließen kann. Es besteht die Gefahr, dass das Regenwasser in die Tiefgaragenzufahrt fließen kann und es zu Schäden an den dort untergestellten Fahrrädern und Pkws kommt. Daher sind im Bereich der Grünenstraße besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung mit Warnfunktion entlang der Grünenstraße und im Eckbereich zur Häschenstraße und soll die Behörden und Grundstückseigentümer im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf mögliche Gefahren hinweisen.

## **14. Hinweise**

### **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange sollen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes durch den artenschutzrechtlichen Hinweis ausreichend Berücksichtigung finden. Es sind die Fällfristen gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.

### **Kampfmittel**

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

### **Archäologie**

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

Tauchen dabei tatsächlich archäologische Bodenfunde auf, muss der Landesarchäologie ausreichend Zeit und Gelegenheit eingeräumt werden, diese angemessen zu untersuchen und zu dokumentieren.

Es sollte angestrebt werden, möglichst früh vor Beginn der Erdarbeiten erste archäologische Sondierungsgrabungen anzusetzen, damit möglichst früh Klarheit über die tatsächliche Befundsituation vorliegt und die Erdbauarbeiten nicht zu lange verzögert werden müssen.

### **Bodenschutz**

Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Plangebietes erfolgt neben den Kennzeichnungen noch ein zusätzlicher bodenschutzrechtlicher Hinweis.

Aufgrund einer Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) wird empfohlen, im Bereich der Fläche A Wasser aus Gartenbrunnen bis auf Weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Schadstoffuntersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen oder schadstoffhaltigen Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden.

### **Technische Anlagen**

Technische Anlagen erzeugen Lärmemissionen. Tieffrequente Schallwellen haben einen relativ großen Einwirkungsbereich, überlagern sich zudem und können als Folge an einzelnen Orten erhöhte Lautstärken ausbilden.

Da ihre Verortung und Ausführung noch nicht im Detail bekannt sind, erfolgt ein Hinweis auf Minderungsmaßnahmen, damit die Bewohner und Bewohnerinnen des Quartiers langfristig vor Lärmimmissionen geschützt werden. Auf die Empfehlungen der Bund/ Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Abschnitt 6: Schlussfolgerungen für den Vollzug) wird besonders hingewiesen.

Im Bebauungsplan erfolgt hierzu ein Hinweis:

Stationäre Geräte wie Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Luft-Wärmepumpen oder BHKW erzeugen tieffrequente Geräusche, die in Wohngebieten zu Lärmbelastungen führen können. Daher sind hinsichtlich der Planung und Aufstellung eines BHKWs zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung vor Lärm,

insbesondere vor tieffrequenten Geräuschen und Geräuschmerkmalen wie Tonhaltigkeit, Lärminderungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bei direkt an ein BHKW angrenzendem Wohngebäude ist zusätzlich auf eine Entkoppelung zur Vermeidung der Übertragung von Schwingungen zu achten.

### **Luftfahrthindernisse**

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Bremen. Für Gebäude, die in diesem Bereich die Höhe von 48,2 m üNN überschreiten, ist die Zustimmung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der Luftfahrtbehörde im Rahmen der Genehmigung erforderlich. Dies gilt gemäß § 15 Abs. 1 LuftVG auch für Bäume, Freileitungen, Masten und sonstige Anlagen. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Luftfahrtbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Im MU 1 ist im Bestand bereits ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 49,3 m üNN vorhanden. Der Bebauungsplan setzt für die Lage am Deich zur Kleinen Weser eine maximale Höhe von 52,5 m fest. Daher erfolgt im Bebauungsplan folgender Hinweis:

Bei Überschreitung der Höhe von 48,2 m üNN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß der §§ 12 und 15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) einzuholen.

## **D) Umweltbelange**

Da bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die überbaubare Grundstücksfläche mit ca. 10.100 m<sup>2</sup> unter dem vorgenannten Wert liegt. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt ist. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

Das Landschaftsprogramm (Lapro) der Freien Hansestadt Bremen klassifiziert das Plangebiet als „Zentrumsbebauung, Gemeinbedarf, Sonderbaufläche mit gewerblichem Schwerpunkt“ gemäß der im Flächennutzungsplan 2015 geplanten Nutzungen. Unmittelbar nordöstlich des Betrachtungsgebietes befinden sich „Grünflächen für die Erholung mit vielfältigen Biotopstrukturen“ im Rahmen des Grünzuges der Kleinen Weser. In südwestlicher Richtung zum Plangebiet bilden

die Neustadtwallanlagen als historische Parkanlage eine übergeordnete Naherholungsfläche.

Das Plangebiet grenzt an die stark befahrene Langemarckstraße und an Gewerbebetriebe. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Auswirkungen zu prüfen und zu bewerten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren, wurden Lärmfestsetzungen getroffen bzw. wurde das Wohnen auf die weniger beeinträchtigten Teile des Plangebietes konzentriert.

Die Dachbegrünung der Flachdächer führt zu einem verzögerten Regenwasserabfluss und somit zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate im Plangebiet. Dies wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

Zur Erhöhung des Grünvolumens im Plangebiet sowie zur weiteren städtebaulichen Aufwertung gegenüber der bisherigen Nutzung setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von Bäumen fest. Ebenso ist durch das Begrünungsortsgesetz eine Dachbegrünung geregelt.

Aufgrund der sehr wenig ausgeprägten Gehölzstrukturen und Altbaumbestände ist im Plangebiet nicht mit gefährdeten oder streng geschützten Vogelarten und nicht mit Baumbrütern zu rechnen. Mit der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum mit angrenzender Straße und Bebauung stellt das Gebiet auch keinen Lebensraum für seltene oder streng geschützte Bodenbrüter dar.

Aufgrund der leerstehenden Bestandsgebäude kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese baulichen Anlagen von Fledermäusen aufgesucht werden. Der Bebauungsplan enthält daher einen entsprechenden Hinweis, dass eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen werden kann. Daher ist erforderlich, dass max. drei bis vier Tage vor Abriss von Gebäuden eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen stattfindet und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

## **E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die durch die Umsetzung der Planung verursachten Kosten werden von den Vorhabenträgern getragen. Hierzu wurde mit der Justus Grosse Projektentwicklung GmbH und der Stadt Bremen eine Vereinbarung zur Kostenübernahme der Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

Lediglich aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der Eckwerte des Produktplans Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (PPL68) für die Jahre 2020/2021 dargestellt.

## 2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben zur städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Mondelez Areals soll für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:

Im Auftrag

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,  
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

gez. Viering

Bremen, 26.03.2020

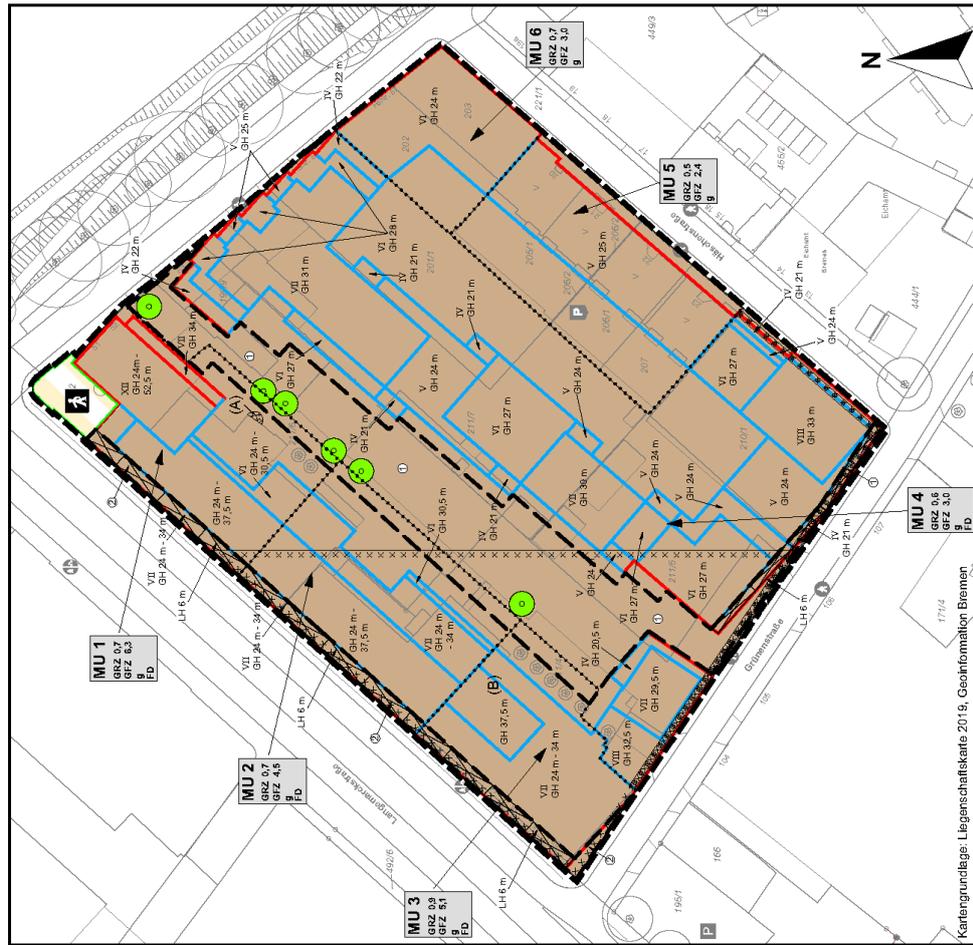
.....  
Senatsrat

# BEBAUUNGSPLAN 2504

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt / Alte Neustadt  
zwischen Langemarkstraße, Grünenstraße,  
Häsenstraße und der Straße Am Deich

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Urbanes Gebiet
	GRZ
	GFZ
	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
	Gebäudehöhe in Metern über NHN als Mindest- und Höchstmaß
	Flachdach
	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
	Arkaden
	Lichte Höhe in Metern über Gehweghöhe, Höchstmaß
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich
	Straßenbegrenzungslinie
	Anpflanzung von Bäumen
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Umgrenzung der Flächen, zur Vorkehrung gegen äußere Einflüsse (Starkregen)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 2019, Geoinformation Bremen  
177/4  
1665  
1667  
166  
165  
164  
163  
162  
161  
160  
159  
158  
157  
156  
155  
154  
153  
152  
151  
150  
149  
148  
147  
146  
145  
144  
143  
142  
141  
140  
139  
138  
137  
136  
135  
134  
133  
132  
131  
130  
129  
128  
127  
126  
125  
124  
123  
122  
121  
120  
119  
118  
117  
116  
115  
114  
113  
112  
111  
110  
109  
108  
107  
106  
105  
104  
103  
102  
101  
100  
99  
98  
97  
96  
95  
94  
93  
92  
91  
90  
89  
88  
87  
86  
85  
84  
83  
82  
81  
80  
79  
78  
77  
76  
75  
74  
73  
72  
71  
70  
69  
68  
67  
66  
65  
64  
63  
62  
61  
60  
59  
58  
57  
56  
55  
54  
53  
52  
51  
50  
49  
48  
47  
46  
45  
44  
43  
42  
41  
40  
39  
38  
37  
36  
35  
34  
33  
32  
31  
30  
29  
28  
27  
26  
25  
24  
23  
22  
21  
20  
19  
18  
17  
16  
15  
14  
13  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar.  
Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planersatzung bei der  
Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.