

Mitteilung des Senats vom 30. Januar 2024

Bebauungsplan 2523 „Hachez“ für ein Gebiet in Bremen-Neustadt/Alte Neustadt zwischen Westerstraße, Süderstraße, Große Annenstraße (beidseitig) und Kleine Johannisstraße (überwiegend ehemaliges Hachez-Fabrikgelände)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2523 vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 15. Dezember 2023 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen 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 2523 „Hachez“ zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zum Bebauungsplan 2523 „Hachez“ für ein Gebiet in Bremen-Neustadt/Alte Neustadt zwischen Westerstraße, Süderstraße, Große Annenstraße (beidseitig) und Kleine Johannisstraße (überwiegend ehemaliges Hachez-Fabrikgelände) (Bearbeitungsstand: 30. November 2023)

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2523 (Bearbeitungsstand: 30. November 2023) und die entsprechende Begründung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung am 24. September 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 2523 gefasst. Der

Planaufstellungsbeschluss ist am 28. September 2019 amtlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplan 2523 ist am 13. Oktober 2021 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohner:innenversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2523 ist am 5. Mai 2020 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Absatz 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2523 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 12. Januar 2023 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2523 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 7. Februar 2023 bis 10. März 2023 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt

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

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

5.1 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordwest, hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 6. Februar 2023 Folgendes mitgeteilt:

„Das Vorhaben hat einen Abstand von rund 570 Metern zur nächstgelegenen in der Baulastträgerschaft der Autobahn GmbH des Bundes befindlichen Bundesstraße 6.

Aufgrund des Abstandes zur Bundesstraße gibt es grundsätzlich keine Vorbehalte gegen die Planung.

Folgenden Punkt bitte ich jedoch textlich mit festzusetzen:

Von der Bundesstraße 6 gehen schädliche Emissionen (Lärm, Abgase) aus. Etwaige Ansprüche daraus gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße, unter anderem auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen.“

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für eine textliche Festsetzung, die den Ausschluss von Ansprüchen in einem Bebauungsplan regelt, fehlt die Rechtsgrundlage. Aufgrund der Entfernung der B 6 zum Plangebiet und der vorherrschenden Immissionen durch die direkt angrenzenden Straßen sind sonstige Schallschutzfestsetzungen über die im Bebauungsplan bereits erfolgen Schallschutzfestsetzungen hinaus nicht erforderlich.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

- 5.2 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 21. März 2023 Folgendes mitgeteilt:

„Beschluss des Beirates Neustadt vom 16. März 2023 (einstimmig/Stellungnahme) zum vorliegenden Bebauungsplan 2523 ‚Hachez‘

Der Beirat Neustadt hat sich in den vergangenen Jahren wiederholt mit der Thematik der Entwicklung des Hachez-Geländes befasst. Er hatte sich zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses die Entstehung eines Quartiers gewünscht, das als zentraler Ort der Neustadt eine ausgewogene Durchmischung von Wohnungsbau, kleinem Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen erhält. Außerdem sollte der historische Gebäudebestand soweit möglich erhalten bleiben. Besonders wichtig war dem Beirat ein Quartier, das den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung trägt, autofrei und hinreichend begrünt ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die meisten dieser Vorstellungen eines

zukunftsweisenden Quartiers erfüllt. Der Beirat hatte in der Vergangenheit mehrfach die Gelegenheit, sich in Beteiligungsprozessen zu diesen Planungen und darüber hinaus zu beteiligen. Über den bisher guten Kommunikationsprozess mit der Toms Group und der Behörde hinaus, weist der Beirat auf weitere Erwartungen an diesen für die Neustadt bedeutenden Ort hin. Auch wenn die Fläche zum Bedauern des Stadtteils nicht in den Besitz der Stadt Bremen überführt werden konnte, sollen Akteur*innen aus der Kulturszene, der lokalen Wirtschaft und aus sozialen Einrichtungen hier unbedingt einen neuen und bezahlbaren Wirkungsort finden. Dieser soll Offenheit und Diversität ausstrahlen. Der Beirat wird die Ergebnisse der kürzlich durchgeführten Workshops mit diesen Akteur:innen prüfen und den Prozess der Quartiersentwicklung weiter kritisch begleiten.“

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Vorkaufsortgesetzes für das ehemalige Hachez-Gelände lagen nicht vor.

Die Hinweise des Beirats zur Einbindung kultureller Akteure wurden berücksichtigt. Die wesentlichen Eckpunkte sind in die Regelungen des städtebaulichen Vertrags eingeflossen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

- 5.3 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu geringfügigen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie deren Behandlung sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt; hierauf wird verwiesen. Diese Anlage ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Geringfügige Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und insofern wie folgt geringfügig redaktionell angepasst beziehungsweise klarstellend inhaltlich präzisiert worden:

- Redaktionelle Korrektur des Verweises auf die textliche Festsetzung Nr. 12 in der Erläuterung der Planzeichen in der Legende
- Inhaltliche Ergänzung von mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastenden Flächen im Bereich der festgesetzten Arkaden entlang der Westerstraße (mit W2 bezeichnete Flächen)
- Redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzungen Nr. 3 Satz 2 durch Streichen des Wortes „unten Nummer“ und Ersetzen durch die Wörter „die nachfolgenden Nummern“. In der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 Satz 2 wird das Wort „unten“ gestrichen und ersetzt durch das Wort „mit“
- Anpassung des Beurteilungspegels tags in der textlichen Festsetzung Nr. 16
- Anpassung des Hinweises auf die Einsehbarkeit von DIN-Normen an die geänderte Bezeichnung der senatorischen Dienststelle
- Ergänzung eines Hinweises, dass es sich beim Plangebiet um eine archäologische Verdachtsfläche handelt
- Anpassung der Verfahrensleiste an die geänderte Bezeichnung der senatorischen Dienststelle

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 30. November 2023) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem geringfügig angepassten Plan zuzustimmen.

7.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

Die Begründung ist insbesondere unter den folgenden Gliederungspunkten ergänzt beziehungsweise angepasst worden:

- B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes, Ziffer 3, Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans:

Ergänzung des Hinweises auf die „Strategie zur Entwicklung von Neuen Orten der Produktiven Stadt in der Stadt Bremen“

- C) Planinhalt, Ziffer 1, Art der baulichen Nutzung:

Streichen des MU2 bei den Regelungen zum Einzelhandel für die Urbanen Gebiete MU1 sowie MU5-MU7; Präzisierung der Erläuterungen zum untergeordneten betriebszugehörigen Verkauf

- C) Planinhalt, Ziffer 3, Baugrenzen:

Ergänzung hinsichtlich des möglichen Erhaltes von Bausubstanz und der geplanten städtebaulichen Entwicklung

- C) Planinhalt, Ziffer 4, Verkehrliche Erschließung

Korrektur, dass es sich bei den privaten Wegeflächen nicht um gewidmete Verkehrsflächen handelt; Ergänzung von Aussagen zu Lieferverkehren

- C) Planinhalt, Ziffer 5, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ergänzung der neu festgesetzten Gehrechte im Bereich der Arkaden (Fläche W2)

- C) Planinhalt, Ziffer 6, Entwässerung

Ergänzung der vorgegebenen Einleitbeschränkung

- C) Planinhalt, Ziffer 7, Immissionsschutz

Anpassung der Aussagen an das im Hinblick auf Anregungen der Immissionsschutzbehörde präzisierter Schallgutachten betreffend Verkehrslärm

- C) Planinhalt, Ziffer 8, Freiflächen

Ergänzung des Hinweises, dass im städtebaulichen Vertrag Regelungen zu Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen erfolgen

- C) Planinhalt, Ziffer 9, Klimaschutz; Energiekonzept

Ergänzung und Modifizierung der Aussagen zum Klimaschutz

- C) Planinhalt, Ziffer 13, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Ergänzung, dass auf der Planurkunde der Hinweis aufgenommen wurde, dass es sich um eine archäologische Verdachtsfläche handelt.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 30. November 2023) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung zuzustimmen.

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

Die nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2523 erfolgten Anpassungen und Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung sind redaktioneller und punktueller inhaltlicher Art, dienen der Klarstellung, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung beziehungsweise Betroffenheiten entstehen. Hierzu wird auf den anliegenden Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung Punkt 7 verwiesen. Durch diese Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Absatz 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 vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

Die von den Planänderungen betroffenen Grundstückseigentümer:innen sind gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB schriftlich über die Änderungen beziehungsweise Ergänzungen des Planentwurfes informiert worden und ihnen ist Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben worden. Dabei haben sich die Vorgenannten mit den Planänderungen einverstanden erklärt. Bedenken gegen den geänderten Planentwurf haben diese nicht mitgeteilt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Daher wird von einer erneuten Veröffentlichung im Internet beziehungsweise öffentlicher Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB abgesehen.

B. Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Neustadt hat die Planung zur Kenntnis genommen und am 16. März 2023 einen einstimmigen Beschluss gefasst, siehe dazu auch Punkt 5.2 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. November 2016 übersandt.

C. Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2523 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt/Alte Neustadt zwischen Westerstraße, Süderstraße, Große Annenstraße (beidseitig) und Kleine Johannisstraße (überwiegend ehemaliges Hachez-Fabrikgelände) (Bearbeitungsstand: 30. November 2023) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

Falk-Constantin Wagner
Vorsitzender

Begründung zum Bebauungsplan 2523 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt/Alte Neustadt zwischen Westerstraße, Süderstraße, Große Annenstraße (beidseitig) und Kleine Johannisstraße (überwiegend ehemaliges Hachez-Fabrikgelände (Bearbeitungsstand: 30. November 2023)

A. Plangebiet

Das rund 1,7 ha große Plangebiet liegt in Bremen-Neustadt, Ortsteil Alte Neustadt. Es umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Schokoladenfabrik Hachez einschließlich der Wohnbebauung im gleichen Baublock bis zur Kleinen Johannisstraße sowie die brach liegenden Flächen des ehemaligen Betriebsparkplatzes und die Wohnbebauung an der Südseite der Großen Annenstraße. Es ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Westerstraße,
- im Osten durch die Süderstraße,
- im Süden durch die Bebauung südlich der Großen Annenstraße und die südlichen Grundstücksgrenzen der brach liegenden Grundstücke sowie
- im Westen durch die Kleine Johannisstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Areal ist derzeit noch weitgehend bebaut und umfasst im Wesentlichen die Büro- und Produktionsgebäude der ehemaligen Schokoladenfabrik Hachez, die in den Jahren von 1890 bis circa 2000 errichtet wurden sowie an der Kleinen Johannisstraße einige private Wohngebäude aus der Nachkriegszeit. Das Plangebiet ist aufgrund vorgenannten gewerblichindustriellen Nutzung weitgehend versiegelt und weist nur vereinzelt Baumbestand und Gehölze auf.

An der Westerstraße stehen ein ehemaliges Wohngebäude von circa 1900 sowie die wie Wohnbebauung anmutende fünfgeschossige Straßenrandbebauung der Firma Hachez aus den 1960er Jahren. Diese ist teilweise um das Jahr 2000 renoviert und durch Dachaufbauten ergänzt worden. An der Süderstraße ist die Bebauung des ehemaligen Hachez-Geländes zurückgesetzt. Hier befinden sich über die gesamte Straßenlänge Garagen und privat vermietete Parkplätze.

Wesentliche Bereiche der ehemaligen Schokoladenfabrik Hachez & Co stehen unter Denkmalschutz. Bestandteil der Denkmalgruppe sind das Kontorhaus und alte Produktionsgebäude Westerstraße 32 sowie das neue Produktionsgebäude Große Annenstraße 14. Nach der denkmalpflegerischen Einschätzung ist der historische Kernbereich der Fabrikanlage authentisch überliefert, obwohl sie im Laufe der Zeit zahlreiche Veränderungen und Erweiterungen erfahren hat. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble ist ein Zeugnis für die Betriebsgeschichte des überregional bekannten Bremer Traditionsunternehmens Hachez. Die gut erhaltene Schauffassade des Produktionsgebäudes an der Großen Annenstraße sowie die repräsentative Fassadenansicht des ehemaligen Kontorgebäudes an der Westerstraße prägen als markante Blickpunkte den umgebenden Stadtraum.

An der Großen Annenstraße stehen auf der Nordseite die älteren Produktionsbauten von Hachez. Gegenüber gibt es ein leeres Grundstück, auf dem Parkplätze für Hachez eingerichtet wurden.

Die dem Betriebsgelände von Hachez gegenüberliegenden Grundstücke an der Südseite der Großen Annenstraße werden in den Geltungsbereich einbezogen, da auch hier das alte Staffelbau- und Gewerberecht nicht aufgehoben worden war und nun neues Planungsrecht das bisher geltende ersetzen soll.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung in einer Mischung mit kleinteiligen Gewerbeeinheiten und sozialer Infrastruktur geprägt. Nördlich des Plangebiets, auf der anderen Seite der Westerstraße, finden sich mit einem Vollsortimenter und einem Discounter Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Nordwestlich und gegenüber dem Plangebiet liegt der Lucie-Flechtmann-Platz, auf dem Urban-Gardening praktiziert wird. Im weiteren Umfeld ergänzen die Neustadtswallanlagen und die Freiräume an der Kleinen Weser das Freiraumangebot.

Neben der Nahversorgung und Gastronomien 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 des Plangebiets vorhanden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle Westerstraße liegt unmittelbar am Plangebiet. Der Marktplatz ist in circa 10 Minuten und der Hauptbahnhof in circa 20 Minuten fußläufig erreichbar.

2. Geltendes Planungsrecht

Der geltende Flächennutzungsplan Bremen (FNP) stellt für große Teile des Plangebiets gewerbliche Bauflächen dar. Im westlichen und südlichen Bereich werden gemischte Bauflächen dargestellt. Der östliche Bereich entlang der Westerstraße ist als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Wester-/Osterstraße dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für große Teile des Plangebiets – mit Ausnahme des südwestlichen Teils des ehemaligen Betriebsplatzes an der Großen Annenstraße – gilt der Staffelbau- und Gewerbeplan 93 aus dem Jahr 1954, der wirksam übergeleitet wurde und damit das derzeit geltende Planungsrecht ist. Dieser setzt für die Straßenrandbebauung Gewerbeklasse III (entspricht in etwa einem Mischgebiet nach heutiger Baunutzungsverordnung) sowie im Innenbereich Gewerbeklasse II (entspricht in etwa einem Gewerbegebiet nach heutiger Baunutzungsverordnung) fest. An der Westerstraße ist Baustaffel 4, an der Großen Annenstraße und der Kleinen Johannisstraße Baustaffel 3, an der Süderstraße Baustaffel 2 festgesetzt. Im Innenbereich sind ein Bereich mit Baustaffel 3 sowie zwei Bereiche mit Baustaffel 1 festgesetzt. Es besteht die Möglichkeit einer vollflächigen Bebauung beziehungsweise Versiegelung des Plangebiets. Für den südwestlichen Bereich des

ehemaligen Betriebsparkplatzes südwestlich der Großen Annenstraße gilt derzeit kein Bebauungsplan. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 2523 tritt der Staffelbau- und Gewerbeplan 93 außer Kraft.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das ehemalige Hachez-Gelände soll zu einem gemischt genutzten, nachhaltigen und urbanen Stadtquartier entwickelt werden. Unter dem Leitbild der „Produktiven Stadt“ soll eine urbane Mischung aus Gewerbe wie Dienstleistungen und urbaner Produktion, Wohnen mit einem differenzierten Angebot aus sozialem Wohnungsbau, studentischem Wohnen, gemeinschaftlichem Wohnen, öffentlichen Nutzungen wie Bildungs-, Verwaltungs- und sozialen Einrichtungen, Kultur, Gastronomie und Freizeitnutzungen erreicht werden. Diese Planungsziele entsprechen auch den in der „Strategie zur Entwicklung von Neuen Orten der Produktiven Stadt in der Stadt Bremen“ beabsichtigten Entwicklung, die von den zuständigen Fachdeputationen für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sowie für Wirtschaft und Arbeit verabschiedet wurde. Hierin ist das Hachez-Quartier als aktuelles Projekt benannt.

Zur Partizipation der Öffentlichkeit am Planungsprozess zur Entwicklung des ehemaligen Fabrikgeländes wurden neben der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) auch weitere Informations- und Diskussionsveranstaltungen (Onlinedialog am 15. Juni 2021, Dialog vor Ort auf dem Hachez-Gelände am 19. Juni 2021, Vorstellung des Zwischenstandes im Beirat Neustadt am 1. September 2022) angeboten. Zusätzlich gab es die Möglichkeit, sich im Sommer 2022 mit Ideen und Hinweisen online über eine Internetpräsenz und für Akteure aus der lokalen Wirtschaft sich in einem Workshop einzubringen. Weitere Beteiligungen wurden im Februar 2023 in Form eines Workshops zur Einbindung soziokultureller Akteure durchgeführt.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros COBE aus Kopenhagen. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Blockrandbebauung mit zwei Innenhöfen vor und reagiert mit den Gebäudehöhen, den Dachformen und der vorgesehenen Staffelung der Baukörper auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft. Die drei unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen Schokoladefabrik und das ehemalige Pförtnerhäuschen an der Westerstraße werden als identitätsstiftende Gebäude in die neue Bebauung integriert. Durch Öffnungen im Blockrand mit Passagen und Durchgängen wird eine Zugänglichkeit zu den Innenhöfen ermöglicht und das

Quartier mit der Umgebung vernetzt. Für das zentrale denkmalgeschützte Gebäude sieht der städtebauliche Entwurf eine bis zu zweigeschossige Aufstockung vor. Die konkrete Ausgestaltung soll in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durch ein hochbauliches Wettbewerbsverfahren erfolgen.

Das Areal soll im Zuge der Realisierung der Planung auch ökologisch aufgewertet werden. Die Freiflächen im Plangebiet sollen in Teilen entsiegelt und begrünt werden. Das Entwässerungskonzept sieht einen klimaangepassten Umgang mit Regenwasser vor. Der Kfz-Verkehr soll zugunsten von attraktiven Angeboten für zu Fußgehende und Radfahrer:innen reduziert und möglichst am Rand des Quartiers konzentriert werden.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von rund 155 Wohnungen sowie weiteren Möglichkeiten zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten leistet die Planung einen Beitrag zum wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziel, in Bremen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot für den Wohnungsbau zu schaffen. Hierbei soll ein Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen von 30 Prozent realisiert werden. Weiterhin sollen hybride Nutzungen in einem Umfang von rund 20 Prozent ermöglicht werden. Dies sind zum Beispiel Co-Living, Wohneinheiten mit einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten, Wohn- und Tagespflegeangebote für Senior:innen oder Boardinghouse-Angebote.

Im Sinne der „Produktiven Stadt“ und eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers, sollen darüber hinaus Flächenangebote für gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen entstehen. In einem Workshop zur gewerblichen Nutzungsmischung des ehemaligen Hachez-Geländes im August 2022 wurden ergänzend Ideen entwickelt, wie eine qualitative und vielfältige gewerbliche Nutzung gestaltet werden kann. Im Ergebnis wurden als wesentliche Aspekte festgehalten, im Plangebiet die räumlichen Möglichkeiten auch für Werkstätten und Ateliers zuzulassen beziehungsweise den Gebäudebestand und vor allem die Erdgeschosszonen für gewerbliche Aktivitäten zu nutzen und diese deutlich sichtbar zu machen (zum Beispiel gläserne Produktion, offene Schaufenster, Gastronomie). Hierbei soll die Bezahlbarkeit von Flächen für gewerbliche Nutzungen beziehungsweise Kreativnutzungen beachtet und ergänzend die Multifunktionalität von Raumangeboten koordiniert werden.

Auf der ehemaligen Parkplatzfläche südlich der Großen Annenstraße ist eine Kindertagesstätte (Kita) mit fünf Gruppen für bis zu 100 Kinder vorgesehen. Entlang der Süderstraße soll ein

Lebensmittelsupermarkt ermöglicht werden, der seine Eingänge von der Westerstraße beziehungsweise über den Innenhof erhält. Weitere potenzielle Nutzungen im Plangebiet sind das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen, soziale Einrichtungen, die Oberschule am Leibnizplatz und die Hochschule Bremen. Ergänzend sollen multifunktional nutzbare Flächen für kulturelle, öffentliche und gastronomische Einrichtungen vorgehalten werden. Denkbar sind zum Beispiel auch eine Quartierswerkstatt, zum Beispiel für Fahrräder, die durch Anwohner:innen oder Initiativen (mit)genutzt werden können.

Die vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen und kleinteiligem Gewerbe sowie ergänzenden kulturellen und sozialen Angeboten ist mit kurzen Wegen gekoppelt und leistet einen Beitrag zu einem lebendigen neuen Stadtquartier.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Bestandsbebauung südlich der Großen Annenstraße und an der Kleinen Johannisstraße soll, ausgehend vom baulichen Bestand, planungsrechtlich gesichert werden.

4. Verhältnis zur Raumordnung, § 1 Absatz 4 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Nicht nur wegen der Kleinräumigkeit, sondern auch und gerade wegen der vorgesehenen Nutzungsarten auf bereits beplanten und weitestgehend versiegelten und bebauten Innenbereichsflächen, von denen jedoch im Wesentlichen nur die denkmalgeschützten Gebäude erhalten bleiben, weist der vorliegende Plan keine Raumbedeutsamkeit auf.

5. Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Ein Planverfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB ist möglich, da die Planung die Nutzung einer innerstädtischen, bebauten Brachfläche vorbereitet und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Die weiteren Anforderungen zur Anwendung dieser Verfahrensart werden ebenfalls erfüllt. Die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unter 20 000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Der Bebauungsplan begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es sind auch keine Anhaltspunkte erkennbar, dass eine Beeinträchtigung der in

§ 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegt oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Demnach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und eine eventuelle Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls von Gesetzes wegen nach § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da sie im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Gleichwohl werden die relevanten Belange von Natur und Landschaft aufgenommen. Von der Möglichkeit zum Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde in diesem Verfahren abgesehen.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Im Bebauungsplan wird in großen Teilen urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Ein urbanes Gebiet entspricht den Planungszielen, unter dem Leitbild der „Produktiven Stadt“ ein lebendiges, urbanes Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnungen, Büros, Dienstleistungen und belebenden Nutzungen wie Kultur- und Freizeitangeboten, Gastronomie oder kleinen Läden sowie weiteren Nutzungen zu entwickeln. Ein urbanes Gebiet trägt auch der beabsichtigten Entwicklung eines ortsbildprägenden neuen Stadtquartiers in der Alten Neustadt mit einer entsprechend hohen Nutzungs- und Bebauungsdichte Rechnung. Somit soll ein Beitrag zur Belebung und städtebaulichen Aufwertung des ehemaligen Fabrik-Areals geleistet werden. Das urbane Gebiet wird im Hinblick auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen und zur Sicherung eines Mindestanteils an gewerblichen Nutzungen im Sinne der produktiven Stadt in sieben Teilgebiete gegliedert (MU1 bis MU7).

In den urbanen Gebieten MU1 bis MU5 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss, gleichbedeutend wie das erste Vollgeschoss, nicht zulässig (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 2.2). Rechtsgrundlage des teilweisen Nutzungsausschlusses von Wohnen im Erdgeschoss ist § 6a Absatz 4 Nr. 1 BauNVO. Dies umfasst die Flächen des ehemaligen Fabrik-Areals, die sowohl zu den umliegenden Straßen als auch zu den Innenhöfen ausgerichtet sind. Hier sollen die

Erdgeschosse gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, die einen Beitrag zur Belegung des urbanen Quartiers leisten. Zudem werden für die urbanen Gebiete MU1, MU3, MU4 und MU5 Regelungen getroffen, dass ein Mindestanteil der Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen vorzusehen ist, um einen Beitrag zur Durchmischung im Sinne der „Produktiven Stadt“ und der Stadt der kurzen Wege zu leisten (vergleiche textliche Festsetzungen 2.3, 2.5, 2.6, 2.7). Dabei sind mit gewerblichen Nutzungen sämtliche allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6a Absatz 2 BauNVO, die Nichtwohnnutzungen sind, soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen trifft. Der festgesetzte gewerbliche Anteil, der zwischen 20 Prozent der Geschossflächen im MU3 und 50 Prozent der Geschossflächen im MU1, gestützt auf die Rechtsgrundlage des § 6a Absatz 5 Nr. 4 BauNVO kann gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.9 auch geringer ausgebildet sein, wenn an anderer Stelle im Plangebiet (MU1 bis MU7 und WA1 bis WA3) in gleicher Größenordnung der gewerbliche Anteil erhöht wird. Hiermit soll eine gewisse Flexibilität für die Planumsetzung belassen werden.

Im urbanen Gebiet MU2 sind ausschließlich Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 2.4). Rechtsgrundlage ist § 1 Absatz 7 Nr. 1 BauNVO. Zur Klarstellung wurde der Nutzungsausschluss von Wohnen gemäß § 1 Absatz 7 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zudem sind in dem Baufeld 1 in dem urbanen Gebiet MU5 im ersten Vollgeschoss ausschließlich Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 2.7). Dies umfasst das gemäß dem städtebaulichen Entwurf zum Erhalt vorgesehene Pförtnerhäuschen samt anschließendem Neubau (MU2) und den denkmalgeschützten Baukörper im Innenhof (Baufeld 1 im MU5). Hiermit sollen Flächenangebote unter anderem für das Ortsamt, ein Veranstaltungssaal und eine Nachnutzung der Bestandsgebäude gesichert werden.

In dem urbanen Gebiet MU6 sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 2.8). Das MU6 umfasst die geplanten Baukörper, die an den Gebäudebestand an der Kleinen Johannisstraße/Ecke Große Annenstraße anbinden, der vorrangig durch Wohnnutzungen geprägt ist. Somit wird zum einen das Einfügen in die Nachbarschaft sichergestellt, zum anderen wird sichergestellt, dass die Flächen Wohnnutzungen vorbehalten werden, die einen Beitrag zur Belegung des Gebietes

auch außerhalb der Öffnungs- und Geschäftszeiten leisten. Ausnahmsweise können in dem MU6 auch Räume für freie Berufe zugelassen werden. Dies soll unter anderem hybride Nutzungen aus Wohnen und freiberuflicher Tätigkeit ermöglichen (vergleiche hierzu auch Kapitel B. 3 dieser Begründung).

Das MU7 umfasst den Gebäudebestand an der Kleinen Johannisstraße. Hier sind im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen durch den Bebauungsplan grundsätzlich keine Änderungen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der untenstehenden Konkretisierungen der Nutzungsmöglichkeiten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel) kann die Bestandsentwicklung im Rahmen eines urbanen Gebietes entsprechend § 6a BauNVO erfolgen. Mit den untenstehenden Konkretisierungen der Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich für die Bestandsbebauung keine Nutzungseinschränkungen, da die betreffenden Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel) im Bestand nicht vorhanden sind.

In den urbanen Gebieten (MU1 bis MU7) können Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 2.10). Somit erfolgt eine Umwandlung der an sich allgemein zulässigen in eine nur noch ausnahmsweise zulässige Nutzung, gestützt auf § 1 Absatz 5 BauNVO. Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird so unter Genehmigungsvorbehalt gestellt und soll im Einzelfall geprüft werden. Hierdurch soll eine Agglomeration vermieden und die angestrebte kleinteilige Nutzungsmischung im Plangebiet sichergestellt werden. Dabei werden je nach Größenordnung zwei bis drei Betriebe des Beherbergungsgewerbes als gebietsverträglich eingestuft.

In den urbanen Gebieten (MU1 bis MU7) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten auf Grundlage von § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 2.11). Tankstellen fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen auch zu einem Verkehrsaufkommen, welches nicht erwünscht ist. Der Betrieb von Vergnügungsstätten kann zu Konflikten mit den übrigen wünschenswerten Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, führen. Gerade Vergnügungsstätten wie zum Beispiel Nachtbars, Striptease-Lokale und Spielhallen könnten eine Niveauabsenkung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet erzeugen. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden

Störfaktoren könnten zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums führen und damit negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung auslösen. Mit dem erfolgten Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten gehen für den baulichen Bestand keine Einschränkungen einher, da in diesen Bereichen des Plangebiets weder Tankstellen noch Vergnügungsstätten vorhanden sind.

In den urbanen Gebieten (MU 1 bis MU 7) sind sonstige Gewerbebetriebe nach § 6a Absatz 2 Nr. 4 BauNVO als gewerblich geführte Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen unzulässig (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 2.12). Der Nutzungsausschluss gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Unzulässigkeit von gewerblich betriebenen Bordellen, die nach außen durch Werbung und Fassadengestaltung in Erscheinung treten, im Mischgebiet, da sie bei typisierender Betrachtung die Wohnnutzung wesentlich stören, insbesondere wegen des durch sie bedingten zusätzlichen Lärms, des Zu- und Abgangsverkehrs und der sonstigen milieubedingten Unruhe, die städtebaulich zu tradingdown-Effekten führt. Diese Rechtsprechung wird auf die festgesetzte Gebietskategorie übertragen, da im urbanen Gebiet sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (vergleiche § 6a Absatz 1, Absatz 2 Nr. 4 BauNVO), ebenfalls als allgemein zulässig normiert und hier – unter Wahrung der Zweckbestimmung des Gebiets – daher ausgeschlossen werden.

Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich südlich der Großen Annenstraße setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Ein allgemeines Wohngebiet entspricht den vorhandenen und geplanten Nutzungen und ergänzt das urbane Gebiet. Das allgemeine Wohngebiet wird im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung in drei Teilgebiete gegliedert (WA1 bis WA3).

Das WA2 beinhaltet den geplanten Neubau auf dem ehemaligen Betriebsparkplatz. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 sind in dem WA2 in den ersten drei Vollgeschossen nach Maßgabe von § 1 Absatz 7 Nr. 1 BauNVO Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig. Hierdurch sollen die Flächen insbesondere für die in den ersten drei Vollgeschossen geplanten Kita gesichert werden, die ihre Außenanlage in dem rückwärtigen Hofbereich anordnen kann. Wohnnutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Absatz 2 BauNVO an sich allgemein zulässig sind, werden im WA2 auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 7 Nr. 2 unter Wahrung des Gebietscharakters umgewandelt in ausnahmsweise zulassungs-

fähige Nutzungen. Wohnnutzungen stehen daher unter Genehmigungsvorbehalt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und damit auf Grundlage von § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 2.11). Bei Tankstellen handelt es sich um ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten (vergleiche § 4 Absatz 3 Nr. 5 BauNVO und § 5a Absatz 3 Nrn. 1 und 2 BauN-VO). Tankstellen fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des vorliegenden Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen auch zu einem erheblichen, weit über die Anwohner:innen des Gebiets hinausgehenden Verkehrsaufkommen, welches im konkreten Plangebiet städtebaulich nicht erwünscht ist. Mit dem erfolgten Ausschluss von Tankstellen gehen für den baulichen Bestand keine Einschränkungen einher, da in diesen Bereichen des Plangebiets Tankstellen nicht vorhanden sind.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan keine Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Neben Wohnnutzungen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA3) daher auch gewerbliche, kulturelle oder soziale Nutzungen zulässig, die einen Beitrag zur kleinteiligen Durchmischung des Plangebiets im Sinne der Stadt der kurzen Wege leisten.

Festsetzungen zum Einzelhandel

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig und ansonsten ausgeschlossen (vergleiche textliche Festsetzungen Nr. 3, 3.1, 3.2, 3.3).

Der nordöstliche Teil des Plangebiets mit dem MU2 und MU3 ist gemäß dem von der Stadtbürgerschaft beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK) aus dem Jahr 2021 Bestandteil des Nahversorgungszentrums Wester-/Osterstraße. Demnach sind hier Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung des Nahversorgungszentrums wünschenswert und gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zulässig. Allerdings wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den urbanen Gebieten MU3 und MU4 auf Betriebe mit ausschließlich nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und auf das Erdgeschoss begrenzt. Diese Regelung erfolgt, um mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss einen Beitrag zur Belebung des Plangebiets zu leisten und oberhalb des ersten Vollgeschosses Nutzungskonflikte

beispielsweise mit Wohnnutzungen zu vermeiden. In dem MU4 sind ausschließlich Lagerflächen und Nebenräume von Einzelhandelsbetrieben im ersten Vollgeschoss zulässig, sofern diese nicht der Kundschaft zugänglich und der Verkaufsfläche zuzurechnen sind. Hierdurch soll die Zulässigkeit von Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben auf die zur Westerstraße orientierte Seite begrenzt und gleichzeitig ein ausreichendes Flächenangebot für Lagerflächen geschaffen werden. Weiterhin sind im MU2 und MU3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig, sofern ihre Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet (vergleiche textliche Festsetzung 3.2). Die damit umfassten kleinen Fachgeschäfte sollen das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum Westerstraße/Osterstraße ergänzen.

In den übrigen urbanen Gebieten (MU1 sowie MU5 bis MU7) sind Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich zentrenrelevantem sowie mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit den untenstehenden Ausnahmen unzulässig. Hierdurch soll zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel weitgehend auf das (besondere) Nahversorgungszentrum Wester-/Osterstraße gelenkt werden, da gemäß dem ZNK aus dem Jahr 2021 dieser Bestand zu sichern und zu konzentrieren ist.

Ausnahmsweise können in den Teilbereichen MU1 und MU5 des Plangebiets Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss zugelassen werden, sofern bei ausschließlich zentrenrelevantem Hauptsortiment die Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschritten wird (kleines Fachgeschäft). Diese Ausnahme zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit der benannten Obergrenze für die Verkaufsfläche von 200 m² sieht das ZNK aus dem Jahr 2021 für städtebaulich integrierte Lagen explizit vor. In dem Plangebiet soll mit dem Bebauungsplan 2523 ein neues urbanes Stadtquartier mit vielfältigen Nutzungen entstehen, das sich in die Alte Neustadt einfügt. Demnach werden sich mögliche Einzelhandelsbetriebe in einer städtebaulich integrierten Lage befinden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird jedoch unter Ausnahmeverbehalt gestellt. Dies erfolgt, um eine Agglomeration von mehreren Einzelhandelsbetrieben in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zueinander und damit einhergehende negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 ist diejenige Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kund:innen zugänglichen Flächen, einschließlich

die zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft von Betreibenden genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen daher auch in einem (gemischten) Selbstbedienungsladen Thekenbereiche, die von Kund:innen aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für sie sichtbar ausliegt (und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt), den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzzone sowie nach der Kassenzone, der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und Verpackungsentsorgungszone) sowie Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und Bereich der Pfandrückgabe gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehört eine unmittelbar neben dem Eingangsbereich (außerhalb des Gebäudes) liegende überdachte oder nicht überdachte Stellfläche für Einkaufswagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten zentrenrelevanten Sortimente entsprechen der Sortimentsliste des ZNK 2021 und umfassen folgende Sortimente:

- Augenoptik
- Bekleidung (inklusive Berufsbekleidung, Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat/Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inklusive Wolle)
- Lederwaren
- Musikinstrumente und Musikalien

- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inklusive Tonträger)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inklusive Hörgeräte)
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel und Campingartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel),
Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Die im Bebauungsplan festgesetzten nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechen der Sortimentsliste des ZNK 2021 und umfassen folgende Sortimente. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nach dem Zentren- und Nahversorgungskonzept gleichzeitig auch zentrenrelevant.

- Drogeriewaren (inklusive Kosmetika und Parfümerieartikel)
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten als untergeordnete Zubehörfäche zu Produktions- und Dienstleistungsbetrieben ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht einen untergeordneten betriebszugehörigen Verkauf der vor Ort hergestellten Produkte, der im Gegensatz zur textlichen Festsetzung Nr. 3.2 nicht an die Größe der Verkaufsfläche, sondern an die Unterordnung zum Produktions- und Dienstleistungsbetrieb gebunden ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die geplanten Neubauten samt den zur Erhaltung vorgesehenen Gebäuden auf dem ehemaligen Fabrikareal und für die angrenzende Bestandsbebauung städtebaulich unterschiedlich bestimmt. Für die geplanten Neubauten samt den zur Erhaltung vorgesehenen Gebäuden auf dem ehemaligen Fabrikareal (MU1 bis MU6 und WA2) werden jeweils die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Geschossfläche (GF), die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des Gebäudebestandes und auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs. Der Bebauungsplan 2523 sichert die geplante städtebauliche Struktur planungsrechtlich.

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächen und Geschossflächen ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der späteren Grundstückseinteilung im Plangebiet und zielt auf eine passgenaue Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs mit der Sicherung ausreichender Freiflächen im Plangebiet ab.

Im MU 5 mit der geplanten Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudes im Baufeld 1 berücksichtigt die festgesetzte maximale GR und maximale GF bereits optionale Gebäudeerweiterungen, die erst im geplanten Hochbauwettbewerb und unter Einhaltung der Belange der Denkmalpflege konzipiert werden können. Es ist daher insbesondere im MU 5 möglich, dass die festgesetzten GR und GF nicht vollständig erreicht wird.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird geregelt, dass Tiefgaragen nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse und nicht auf die Grundfläche und die Geschossfläche anzurechnen sind. Hierdurch wird klargestellt, dass sich die betreffenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lediglich auf die Gebäudeteile beziehen, die das Grundstück überbauen und damit die Bebauungsdichte im Plangebiet bestimmen.

In der Addition der festgesetzten Grund- und Geschossflächen ergeben sich für die betreffenden Teilflächen des urbanen Gebiets (MU1 bis MU6) rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,8. Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen für urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,8 für die GRZ und 3,0 für die GFZ eingehalten beziehungsweise unterschritten.

Für das WA2 ergibt sich in der Addition der festgesetzten Grund- und Geschossflächen rechnerisch eine GRZ von 0,5 und eine GFZ

von 2,0. Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ überschritten. Die Überschreitung beläuft sich auf 0,1 bei der GRZ und 0,8 bei der GFZ.

In dem Falle dieses Bebauungsplans 2523 ist eine Abweichung von den Orientierungswerten für Obergrenzen für die GRZ und GFZ für das WA2 aus den folgenden städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

- Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen, gut erschlossenen Stadtquartier und bietet daher gute Möglichkeiten für die Schaffung von im Stadtgebiet dringend benötigtem Wohnraum im Sinne eines schonenden, flächensparenden Umgangs mit der Ressource Boden, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung von baulich freigehaltenen Flächen im Außenbereich weitgehend vermieden wird.
- Das Plangebiet bietet durch die Nähe zu Haltestellen des ÖPNV und sehr guter Radverkehrsinfrastruktur die Möglichkeit, Alternativen zur Nutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu fördern. Somit kann durch die Ansiedlung dieser Nutzung auf die Erschließung anderer, weniger gut durch die Verkehrsmittel des ÖPNV oder des Radverkehrs erschlossenen Lagen verzichtet und unnötiger Kfz-Verkehr und die damit einhergehende Immissionsbelastung vermieden werden.
- Durch die städtebaulich integrierte Lage mit der Nähe zu Nahversorgungsangeboten oder sozialer Infrastruktur, die gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreicht werden können, werden ebenfalls unnötiger Kfz-Verkehr und die damit einhergehende Immissionsbelastung vermieden.
- Die Nähe zu unversiegelten Freiflächen wie der Kleinen Weser.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden:

So sieht der städtebauliche Entwurf begrünte Freiflächen auf der nicht überbaubaren Fläche vor. Zudem sind im Regelfall bei Einhaltung der gemäß § 6 Absatz 5 Bremische Landesbauordnung (BremLBO) erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Hierbei handelt es sich um sozialadäquate Mindestabstände, die im Regelfall sicherstellen, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie ein ausreichender Sozialabstand eingehalten

werden. Der im WA2 geplante Baukörper hält die erforderlichen Abstandsflächen von $0,4 H$ ein.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung führt auch nicht zu einer Beeinträchtigung der geplanten und benachbarten Bebauung durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen, da mit der zu erwartenden planbedingten Verkehrszunahme auf Grundlage des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Schallgutachtens keine maßgeblichen Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen an der benachbarten Wohnbebauung einhergehen. Innerhalb des Plangebietes werden mit entsprechenden Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt (vergleiche hierzu auch Kapitel C. 7 dieser Begründung).

Mit der geplanten Bebauung in dem WA2 wird keine Beeinträchtigung von Bodenfunktionen einhergehen, da der Boden in diesem Bereich nahezu vollflächig versiegelt ist und im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens mit der Herstellung von Grünflächen in Teilen wieder entsiegelt wird. Insgesamt ist damit gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Höhenentwicklung im MU1 bis MU6 und WA2 wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Auch diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des in Kapitel B. 3 beschriebenen städtebaulichen Entwurfs beziehungsweise auf Grundlage des Gebäudebestandes der ehemaligen Fabrik.

Die festgesetzten Höhenangaben beziehen sich auf über Normalhöhennull (NHN). Die Geländehöhe im Plangebiet liegt bei circa 5,40 m bis 5,90 m über NHN. In der Planzeichnung ist als Höhenreferenzpunkt die Höhenlage eines vorhandenen Kanaldeckels in der Westerstraße nördlich des Plangebietes informatorisch dargestellt. Diese liegt bei 5,90 m über NHN auf. Die Festsetzung der Bezugsgröße von Metern über NHN dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für die im Plangebiet neu entstehenden Gebäude.

Für den denkmalgeschützten Baukörper (Baufeld 1) im Zentrum des ehemaligen Fabrikareals berücksichtigen die Festsetzungen die vorgesehene zweigeschossige Aufstockung. Diese Aufstockung hat aufgrund der festgesetzten Baugrenzen im Nordosten die Möglichkeit, über den bestehenden Gebäudekörper hinauszuragen. Um sicherzustellen, dass der Innenhof an dieser Stelle lediglich

überbaut wird, wird hier die Unterkante von 17,00 m über NHN festgesetzt. Im geplanten Hochbauwettbewerb wird unter Einhaltung der Belange des Denkmalschutzes die Aufstockung konzipiert.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen als Oberkante umfasst auch beispielsweise eine Attika. Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege und Fahrstuhlüberfahrten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 2,00 m ist zulässig. Die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch Treppenausstiege und Fahrstuhlüberfahrten, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Fotovoltaik) sowie Terrassenüberdachungen um bis zu 3,00 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Aufbauten und technischen Anlagen müssen, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten, einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Notwendige Absturzsicherungen in Form transparenter Geländer sind hiervon nicht betroffen.

Treppenausstiege und Fahrstuhlüberfahrten sowie sonstige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, wozu auch Fotovoltaikanlagen zählen, sind einzuhausen, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten. Bei Fotovoltaikanlagen kann der Abstand zur Gebäudekante des obersten Geschosses auf 0,25 m reduziert werden, wenn an die Gebäudeaußenkante Gebäude angrenzen, und auf 0,00 m reduziert werden, wenn an die Gebäudeaußenkante keine Gebäude angrenzen (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 9). Unter einer Attika ist dabei eine wandartige Erhöhung der Außenwand über den Dachrand hinaus, ohne Raumabschluss, zu verstehen. Diese Festsetzung soll eine gewisse Reaktionsmöglichkeit in der weiterführenden Planung und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ermöglichen. Mit dem Abrücken der technischen Aufbauten von den Gebäudekanten soll der jeweilige Hauptgebäudekörper noch klar erkennbar bleiben und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch technische Aufbauten vermieden werden.

Für Teilbereiche des Gebäudebestandes der ehemaligen Fabrik und den Neubau im Nordwesten des MU6 werden die vorgesehenen Durchgänge gesichert, indem hierfür eine lichte Höhe von 3,50 m über der Geländeoberkante festgesetzt wird, die von Bebauung freizuhalten ist. Hierdurch soll die Zugänglichkeit des Innenhofes an dieser Stelle sichergestellt und die Durchlässigkeit des Quartiers mit kurzen Wegen ermöglicht

werden. Ergänzend werden die Bereiche als Flächen mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde gesichert (vergleiche hierzu auch Kapitel C. 5 dieser Begründung).

Für die angrenzende Bestandsbebauung an der Kleinen Johannisstraße und der Großen Annenstraße (MU7, WA1 und WA3) wird als Maß der baulichen Nutzung die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Da es sich an dieser Stelle nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB handelt, bestimmt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 30 Absatz 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung des Gebäudebestandes.

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Abweichende Tiefen der Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen ausgehend von dem Gebäudebestand und für die Neubauten auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs. Für die denkmalgeschützten Gebäude werden überwiegend Baulinien festgesetzt, die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Da die Baugrenzen sich eng an den städtebaulichen Entwurf halten, ist die räumliche Ausdehnung der nicht denkmalgeschützten Bestandsbauten überwiegend nicht berücksichtigt worden. Im Falle einer Nachnutzung, insbesondere des Gebäudebestandes an der Westerstraße, wäre die Beibehaltung der Gebäudeausmaße im Hofbereich mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Für das Baufeld im Eckbereich Süderstraße/Große Annenstraße wird mit den festgesetzten Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht (vergleiche hierzu auch Kapitel C. 4 dieser Begründung).

Abweichungen von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Erkern, Vordächern, Terrassen und Balkonen sowie von konstruktiven Bauteilen und Gebäudeerschließungen regelt die textliche Festsetzung Nr. 6. So ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Erkern, Terrassen und Balkonen zulässig, wenn diese bei Erkern jeweils maximal 1,00 m, bei Terrassen jeweils maximal 3,00 m und bei Balkonen und Vordächern jeweils maximal 2,00 m beträgt und bei Balkonen und Erkern auf maximal ein Drittel der Gebäudebreite begrenzt ist (textliche Festsetzung Nr.

6.1). Im MU5 ist im Bereich des zentralen denkmalgeschützten Gebäudekörpers ein Vortreten von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für konstruktive Bauteile um bis zu 1,50 m zulässig, um die vorgesehene zweigeschossige Aufstockung des Gebäudekörpers zu ermöglichen (textliche Festsetzung Nr. 6.2). Zudem ist eine Überschreitung der westlichen Baulinie des Baufelds 1, das ebenfalls den zentralen denkmalgeschützten Baukörper umfasst, zugunsten der Herstellung eines Gebäudeteils für die Gebäudeerschließung um bis zu 3,00 m auf einer Fläche von maximal 40 m² zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6.3).

Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 6.4 ist ein Zurücktreten von den für das Baufeld 2 in dem MU5 festgesetzten nordöstlichen Baulinien zulässig. Dies ermöglicht einen größeren Abstand zu dem zentralen denkmalgeschützten Gebäudekörper, sofern dies im Hinblick auf eine bessere Belichtung sinnvoll ist.

Im Plangebiet wird überwiegend, mit Ausnahme des MU5, die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies sichert die vorgesehene und vorhandene Blockrandbebauung. Für das MU5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m zulässig sind und dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss (halboffene Bauweise). Die festgesetzte abweichende Bauweise trägt dem denkmalgeschützten Gebäudebestand mit den großformatigen Gebäuden der ehemaligen Fabrik Rechnung, die erhalten und umgenutzt werden sollen.

Für die festgesetzten Rücksprünge im Erdgeschoss/Arkaden entlang der Westerstraße ist eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m vorzusehen. Diese einzuhaltende lichte Höhe von mindestens 3,50 m gilt ebenfalls für die Gebäudedurchgänge im MU1 und MU5 sowie die Überbauung der Verkehrsfläche im Eckbereich Süderstraße/Große Annenstraße. Mit der Festsetzung der lichten Höhe sollen die vorgesehene Durchwegung für die Allgemeinheit beziehungsweise eine ungehinderte Nutzung des Gehweges sichergestellt werden.

Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit der Einhaltung der gemäß § 6 Absatz 5 BremLBO erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen wird im Regelfall sichergestellt, dass damit auch die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie einen ausreichenden Sozialabstand eingehalten werden.

Die gemäß § 6 Absatz 5 BremLBO regulär erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen von $0,4 H$ werden mit den auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und des Gebäudebestandes festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überwiegend eingehalten beziehungsweise sie werden im Bedarfsfall, beispielsweise, wenn sie in die festgesetzten privaten Grünflächen hineinragen, über Baulasten gesichert.

Der Bebauungsplan trifft mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 Regelungen zur Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen. So kann unter Berücksichtigung der geplanten Aufstockung des zentralen denkmalgeschützten Gebäudes im Innenhof (MU5) die Tiefe der Abstandsfläche $0,2 H$ betragen. Eine Tiefe der Abstandsfläche von $0,2 H$ entspricht gemäß § 6 Absatz 5 BremLBO der erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen für Gewerbe- und Industriegebiete. Eine Abstandsflächentiefe von $0,2 H$ ist ausreichend, da in dem betreffenden Gebäude und in den gegenüberliegenden Gebäuden in den unteren Geschossen keine Wohnnutzungen und somit ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.

In dem urbanen Gebiet MU5 beträgt entlang der mit A2 bezeichneten Baulinien die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 3,00 m je Gebäudeseite. Dies trägt der vorgesehenen Aufstockung des zentralen denkmalgeschützten Gebäudes im Innenhof und dem geplanten Neubau an der Großen Annenstraße Rechnung. Im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass in dem Neubau gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Dies ist zum Beispiel möglich, indem Räume von Wohnungen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, wie Bäder oder Küchen, oder Räume für die Gebäudeerschließung an dieser Gebäudeseite angeordnet werden. Zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume können so angeordnet werden, dass notwendige Fenster zu den Gebäudeseiten orientiert werden, die nicht von einer Unterschreitung der erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen betroffen sind. Somit wird auch eine ausreichende Belichtung von Wohnungen beziehungsweise

gewerblich genutzten Einheiten sichergestellt. Für den zentralen denkmalgeschützten Gebäudekörper (Baufeld 1) sichert die textliche Festsetzung Nr. 2.7 den Ausschluss von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen in den ersten drei Vollgeschossen entlang der südlichen Baulinie. Oberhalb der ersten drei Vollgeschosse ist eine ausreichende Belichtung von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen möglich.

In den urbanen Gebieten MU2 und MU3 beträgt an den mit A3 bezeichneten Baugrenzen die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 5,00 m je Gebäudeseite. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt rund 10,00 m. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von der Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen lediglich die Gebäudeschmalseiten betroffen sind, sodass beispielsweise eine Ausrichtung von Fenstern von Aufenthaltsräumen auch über Eck zu den Gebäudeseiten möglich ist, an denen die regulär erforderliche Tiefe der Abstandsfläche eingehalten wird. Zudem sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 in dem MU2 lediglich gewerbliche Nutzungen zulässig.

Bei den festgesetzten abweichenden Tiefen der Abstandsfläche ist demnach von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen. Ein ausreichender Brandschutz ist zudem gegeben, da der Abstand zwischen den Gebäuden bei über 5,00 m liegt. Auch der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand von 3,00 m je Gebäudeseite wird zwischen den betreffenden Gebäuden eingehalten.

4. Verkehrliche Erschließung, Verkehrsflächen, Stellplätze, Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept

Für das Plangebiet ist ein nachhaltiges Mobilitätskonzept vorgesehen. Kommunale Rechtsgrundlage dafür ist das neue Mobilitätsbauortsgesetz (MobBauOG), Brem.GBl. 476, in Kraft getreten am 1. Oktober 2022, welches das Stellplatzortsgesetz abgelöst hat.

Ziel des mit dem vorliegenden Plan geschaffenen Mobilitätskonzepts ist es, Autoverkehr zu minimieren und an den Rändern des Quartiers zu konzentrieren. In dem diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Verkehrsgutachten wurde ein Mobilitätsbeziehungsweise Stellplatznormbedarf planerisch prognostiziert. Dort sind auf Grundlage des MobBauOG 125 Pkw-Stellplätze zuzüglich 15 Besucher:innenstellplätze und rund 630 Fahrradstellplätze für die Umnutzungen auf dem ehemaligen Fabrikgelände ermittelt worden. Außerhalb des ehemaligen

Fabrikgeländes im MU7 sowie im WA1 und WA3 ist derzeit nicht mit einer aktiven städtebaulichen Entwicklung zu rechnen. Auch dort gelten die Regelungen des MobBauOG.

Aufgrund der zentralen Lage bietet das Plangebiet sehr gute Ausgangsbedingungen für die Realisierung eines nachhaltigen Mobilitätsmanagements. Sowohl die Innenstadt als auch der Hauptbahnhof sind zu Fuß, mit dem Rad und mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar. Durch die Lage in dem Fahrradmodellquartier „Alte Neustadt“ finden sich sehr gute Bedingungen insbesondere zur Förderung des Radverkehrs. Im Umfeld des Planungsgebiets gibt es zudem mehrere Mobilitätsstationen, die in das stadtweite Carsharing-Angebot integriert sind.

Mobilitätsziel für das Plangebiet ist, auf dieser Grundlage und aufgrund der zentralen, verkehrsgünstigen Lage zugunsten des Umweltverbundes den Motorisierten Individualverkehr (MIV) anteilig auf 20 Prozent zu begrenzen (vergleiche hierzu auch untenstehendes Kapitel „Motorisierter Individualverkehr“ dieser Begründung). Wichtiger Baustein zur Minimierung des MIV-Anteils ist eine Reduzierung des Kfz-Stellplatzschlüssels. Mit dem MobBauOG gibt es in der Stadtgemeinde die Möglichkeit, durch die Deckelung der herzustellenden Stellplätze von diesem Instrument Gebrauch zu machen. Dieses neue kommunalrechtliche Instrument wurde mit der vorliegenden Planung ausgeschöpft.

Durch die Bündelung der Stellplätze in einer unterirdischen Quartiersgarage entstehen Wege von der Haustür zum eigenen Pkw, die wiederum die Nutzung alternativer Verkehrsmittel attraktiver machen können. Durch ein Carsharing-Angebot in Quartiersnähe kann zudem die Abhängigkeit von einem eigenen Fahrzeug verringert werden. Da durch die Realisierung des Quartiers auch ein zusätzlicher Bedarf an Carsharing entsteht, ist die Einrichtung einer zusätzlichen Station im Quartier oder im Umfeld des Quartiers oder zumindest eine Erweiterung des bestehenden Angebots der Mobilpunkte eine empfehlenswerte Maßnahme für das im Rahmen des MobBauOG vorzusehende Mobilitätsmanagement.

Welche Angebote, die der vorliegende Bebauungsplan eröffnet, in welchem Maße im Quartier im Vollzug des Plans konkret umgesetzt werden sollen, ist im Rahmen der Bauantragsplanung zusammen mit dem Stellplatznachweis zu konkretisieren. Nach § 7 MobBauOG (Mobilitätsmanagement) ist mit dem Stellplatznachweis ein Mobilitätskonzept zu erstellen, in dem die geplanten Mobilitätsmanagementmaßnahmen genau beschrieben, quantifiziert und verortet werden.

Fuß- und Radverkehr; innere Erschließung

Aufgrund der zentralen Lage des Planungsgebiets befinden sich nahezu alle Ziele und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Zwei Nahversorger befinden sich auf der dem Quartier gegenüberliegenden Straßenseite. Innerhalb eines Radius von einem Kilometer befinden sich zudem mehrere Schulen, der Bahnhof Neustadt mit Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr sowie die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Weser und die Wallanlagen sind innerhalb eines Radius von einem Kilometer erreichbar. Eine Kita für die zukünftigen Bewohner:innen des Quartiers ist im Plangebiet, südlich der Großen Annenstraße, vorgesehen.

Das Quartier liegt inmitten des Fahrradmodellquartiers „Alte Neustadt“. Von 2017 bis 2019 wurden im Projektraum verschiedene bauliche, verkehrsregelnde oder sonstige Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs umgesetzt. So wurde das gesamte Modellquartier beispielsweise in eine Fahrradzone eingegliedert, der Straßenbelag verbessert, Querungshilfen und Gehwegnasen zur besseren Einsehbarkeit der Kreuzungsbereiche eingerichtet, Fahrradabstellanlagen und eine Fahrradservicestation installiert.

Gemäß der zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung ist in der Süderstraße von etwa 530 Radfahrenden im Tagesverlauf, in der Großen Annenstraße von etwa 260 Radfahrenden im Tagesverlauf und in der Kleinen Johannisstraße mit etwa 230 Radfahrenden über den Tag zu rechnen. Durch die geplanten neuen Nutzungen im Quartier werden gemäß der zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung die Fuß- und Radverkehre in den umliegenden Straßen deutlich zunehmen.

Auf der Südseite der Westerstraße verlaufen entlang des Plangebiets ein Gehweg und ein Radweg ohne Benutzungspflicht. In der Süderstraße, der Großen Annenstraße und der Kleinen Johannisstraße gibt es auf beiden Seiten baulich getrennte Gehwege. Die Straßen sind als Fahrradstraßen ausgewiesen und entsprechend ist die Fahrbahn für den Radverkehr nutzbar.

Die Nebenanlagen für den Fuß- und Radverkehr an der Westerstraße weisen mit 1,40 m bis 1,80 m zu geringe Breiten auf, die den funktionalen Anforderungen nicht gerecht werden. Mit der Neubebauung und Nachnutzung im Plangebiet wird die bereits heute defizitäre Situation deutlich verschärft, da neue Gebäudezugänge und Hofeingänge für zu Fußgehende und Radfahrende entstehen, deren Frequenz insgesamt erhöht wird und die Erdgeschosszonen publikumsintensiv genutzt werden

können. Daher setzt der Bebauungsplan für die geplante Bebauung an der Westerstraße 3,00 m tiefe Gebäudeeinschnitte/Arkaden im Bereich der Erdgeschosse fest, die mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m von Bebauung freizuhalten sind. Dort soll in Abhängigkeit von dem zukünftigen Straßenausbau der Westerstraße die Möglichkeit bestehen, den Gehweg entsprechend auf die privaten Rücksprünge in den Erdgeschossen zu verbreitern. Wenn durch den Umbau der Nebenanlagen der Westerstraße Parkplätze für Pkw entfallen, soll das Parkangebot innerhalb des Plangebietes im unterirdischen Mobilitätshub ersetzt werden. Durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag soll dies abgesichert werden.

Entlang der Süderstraße weisen die vorhandenen Nebenanlagen entlang des Plangebiets eine ausreichende Breite auf. Mit den festgesetzten Baugrenzen wird auch weiterhin ausreichend dimensionierter Gehweg und der vorhandene Baumbestand gesichert. In der Großen Annenstraße und der Kleinen Johannisstraße wird überwiegend Gebäudebestand gesichert, weshalb eine Verbreiterung der Verkehrsflächen hier im Zuge der Planrealisierung nicht möglich ist.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Öffnung des Quartiers für den Fuß- und Radverkehr sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite vor. Über jeweils zwei Quartierszugänge zur Westerstraße und zwei zur Großen Annenstraße wird eine sehr gute Durchwegung des Quartiers gewährleistet, sodass von jedem Punkt im Quartier das umliegende Straßen- und Wegenetz auf kurzem Wege erreicht werden kann. Die Wegeverbindungen über das Grundstück sind im Bebauungsplan mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten belegt, sodass sich die Vernetzung im Umfeld, insbesondere auf der Achse Alte Neustadt – Altstadt, verbessert. Durch das vorgesehene Erschließungskonzept bleibt der Hofbereich überwiegend dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Der Innenhof soll lediglich für vereinzelte Anlieferungen sowie von Müll- und Rettungsfahrzeugen befahren werden können.

Für gewerbliche Anlieferungen ist im Quartier eine ebenerdige Ladezone vorgesehen. Die Anlieferung kann dabei auf dem Grundstück im Innenhof des Geländes erfolgen, sodass das Liefern auf dem Privatgrundstück abgewickelt werden kann.

Fahrradabstellanlagen auf dem ehemaligen Fabrikgelände sollen in der unterirdischen Quartiersgarage und im Innenhof hergestellt werden (rund 630 Fahrradabstellplätze). Nach dem Verkehrsgutachten sollen die Fahrradabstellanlagen dezentral angeordnet und über das Quartier verteilt werden, um eine gute Zugänglichkeit von allen Orten im Quartier zu gewährleisten. Für Kurzzeitparkende

sollten ebenerdige Stellplätze angeordnet werden. Aufgrund der hohen Anzahl der erforderlichen Stellplätze können die Stellplätze für die Bewohnenden auch in der unterirdischen Quartiersgarage untergebracht werden, wobei hier besonders auf eine gute Zugänglichkeit (mehrere Zugänge, flache Rampen, Fahrstuhl) und eine qualitativ hochwertige Gestaltung zu achten ist.

ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut in das städtische Nahverkehrsnetz eingebunden und liegt innerhalb des 300,00-m-Einzugsradius der beiden Haltestellen „Westerstraße“ und „Am Neuen Markt“. Beide Haltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, zur Haltestelle „Westerstraße“ sind es etwa 200,00 m (circa drei Minuten) und zur Haltestelle „Am Neuen Markt“ etwa 130,00 m (circa zwei Minuten).

Das ÖPNV-Angebot ist insbesondere an der Haltestelle „Westerstraße“ ebenfalls als sehr gut zu beurteilen. Hier verkehren die Straßenbahnlinien 1 und 8, die Stadtbuslinien 24, 26, 27 und 63 sowie mehrere Regionalbuslinien (101, 102, 120, 121, 226 und 750). Die Straßenbahnlinie 8 sowie die Stadtbuslinie 24 verkehren ebenfalls an der Haltestelle „Am Neuen Markt“.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist durch die Westerstraße, die Süderstraße, die Große Annenstraße und die Kleine Johannisstraße verkehrlich erschlossen und unmittelbar an das städtische Hauptverkehrsnetz angebunden.

Für den Kfz-Verkehr wird eine neue Zufahrt zum Plangebiet über die Süderstraße als Zufahrt in die geplante Tiefgarage vorgesehen. Darüber hinaus bleiben für den Gebäudebestand die vorhandenen Grundstückszufahrten beziehungsweise Zufahrten zu Garagen erhalten.

Die neu geplante Zufahrt für den Kfz-Verkehr sichert der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs für Kraftfahrzeuge zu Tiefgaragen im Bereich des MU3. Ansonsten sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge zu Tiefgaragen unzulässig. Hierdurch sollen die Kfz-Verkehre am Rand des Gebietes an einem Punkt gebündelt und eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in einer Verkehrsuntersuchung geprüft, ob der durch den Bebauungsplan zu erwartende Verkehr von den umgebenden Straßen und

Knotenpunkten aufgenommen werden kann beziehungsweise inwiefern Maßnahmen erforderlich sind, um die verkehrliche Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und der Knotenpunkte sicherzustellen¹. Darüber hinaus wurde untersucht, ob beziehungsweise unter welchen Voraussetzungen die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt zum Plangebiet leistungsfähig ist.

Dabei wurden die Prognoseverkehre, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, gutachterlich berechnet, auf das vorhandene Verkehrsnetz umgelegt und mit den darüber hinaus zu erwartenden Verkehren für das Prognosejahr 2035 zusammengerechnet.

Als Modal-Split – die Verteilung des Verkehrsaufkommens auf die verschiedenen Verkehrsträger – wird die Zielsetzung des zugrundeliegenden Mobilitätskonzeptes angesetzt (siehe dazu obenstehendes Kapitel „Mobilitätskonzept“ dieser Begründung):

- 28 Prozent Fußverkehr
- 35 Prozent Radverkehr
- 20 Prozent Motorisierter Individualverkehr
- 17 Prozent ÖPNV

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Knotenpunkte und Straßen in der vorhandenen Geometrie und die geplante Tiefgaragenzufahrt an der Süderstraße den zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abwickeln können.

Der ruhende Verkehr in dem Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen in der geplanten Tiefgarage organisiert, die sich unter den urbanen Gebieten MU1 bis MU6 erstreckt. Hierdurch kann die Zufahrt für Kfz für die Neubauten auf die geplante Zufahrt von der Süderstraße begrenzt werden und die Freiflächen der Gebiete werden von Kfz-Stellplätzen freigehalten. Dies sichern die textlichen Festsetzungen Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 12. Demnach sind Tiefgaragen nur in den mit MU1 bis MU6 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets zulässig. Zudem sind in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU6 Stellplätze für Kfz nur in Tiefgaragen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können.

¹ SHP Ingenieure: Verkehrsgutachten für eine Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Hachéz-Gelände in der Alten Neustadt (Bebauungsplan 2523); Hannover, Stand: Oktober 2022

Bis zur Errichtung der Tiefgarage können notwendige Stellplätze für erste Nachnutzungen der denkmalgeschützten Bausubstanz oder andere einzelne Neubauten anderweitig auf überbaubaren Grundstücksflächen temporär eingerichtet werden.

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge zu Tiefgaragen sind nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereichs in dem MU3 zulässig. Die Tiefgarage soll neben rund 125 Stellplätzen aus der Bemessung nach MobBauOG zudem 15 öffentliche Besucher:innenstellplätze sowie die bei einem Umbau der Westerstraße entfallenden öffentlichen Parkplätze aufnehmen.

Für die in den Geltungsbereich aufgenommene Bestandsbebauung ergeben sich gegenüber dem baulichen Bestand mit dem Bebauungsplan keine Änderungen bezüglich des ruhenden Verkehrs.

Handlungserfordernisse zur Einbindung des Plangebietes:

Wie oben dargestellt, besteht grundsätzlich eine gute Anbindung des Plangebietes an die Umgebung und bei Umsetzung der skizzierten Mobilitätsziele sind auch verträgliche Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten. In dem Verkehrsgutachten sowie aus der Bewertung der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption durch den Bebauungsplan ergeben sich daher nur folgende Handlungserfordernisse für künftige Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, die bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden sollen:

- Lichtsignalanlage Westerstraße/Höhe Lucy-Flechtmannplatz (Verkehrsgutachten, Seite 29):

Das Verkehrsgutachten (Seite 29) analysiert ein Defizit in der Überquerbarkeit der Westerstraße auf Höhe des Lucie-Flechtmann-Platzes. Vorgeschlagen wird die Einrichtung einer Fußgänger-Lichtsignalanlage (Fg. LSA) zum Beispiel als Dunkel-Lichtsignalanlage, die auf Anforderung zu Fußgehenden die Querung ermöglicht.

- Umbau der Nebenanlagen der Westerstraße vor dem Plangebiet

Aufgrund der geringen Breite des Fußweges und des Radweges an der Westerstraße besteht die Notwendigkeit der Verbreiterung dieser Anlagen. Einerseits soll damit die Sicherheit und Nutzbarkeit der Wege verbessert und andererseits die Attraktivität der neuen Nutzungen in den Erdgeschosszonen des neuen Hachez-Quartiers gestärkt werden. Nach bisherigen Einschätzungen umfasst der

notwendige Umbau die südlichen Nebenanlagen (Fußweg, Radweg, Parkstreifen) der Westerstraße unter Beibehaltung und Ergänzung der Straßenbäume. Die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr und die Straßenbahntrasse sind nicht berührt. Insbesondere für den Bereich der zu Fußgehenden soll der im Bebauungsplan festgesetzte Gebäuderücksprung/Arkade in Anspruch genommen und der nutzbare Verkehrsraum auf das Privatgrundstück erweitert werden.

- Einrichtung eines weiteren Mobilpunktes am Lucie-Flechtmann-Platz

Um den zusätzlichen Bedarf an Carsharing des Quartiers abzudecken, wird die Einrichtung eines zusätzlichen Mobilpunktes empfohlen (Verkehrsgutachten, Seite 31). Alternativ wäre die Einrichtung eines Carsharing-Standortes im Quartier selbst, der sich jedoch vorwiegend nur an die Bewohnenden des neuen Quartiers richten würde. Die Carsharing-Stellplätze könnten dann im unterirdischen Mobilitätshub untergebracht werden.

Im Zuge der weiteren Planung sollen diese Handlungsansätze weiter abgestimmt werden. Notwendige Maßnahmen sollen in vertraglichen Regelungen wirksam vereinbart oder im Konzept zum Mobilitätsmanagement gemäß Mobilitätsbauortsgesetz (Mob-BauOG) abgesichert werden.

Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen

Für das Baufeld im Eckbereich Süderstraße/Große Annenstraße wird mit den festgesetzten Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht. Der Baukörper muss hierzu mit Blick auf die textliche Erläuterung (Legende) zur verbindlichen Planzeichnung eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m über dem betreffenden Gehweg freihalten, um die ungehinderte Nutzbarkeit des Gehwegs sicherzustellen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Zentrum des Plangebietes wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 26 BauGB die Zugänglichkeit des Innenhofs für die Allgemeinheit gesichert, indem die geplanten Wegeverbindungen als mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten sowie dem Entsorgungsträger dienenden Fahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Flächen festgesetzt werden (in der Planzeichnung mit W bezeichnete Flächen). Um etwas Flexibilität für die konkrete Ausführung zu belassen, regelt die textliche Festsetzung Nr. 18, dass die mit Geh-

und Radfahrrechten belastete Fläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen um bis zu 2,00 m verschoben werden kann. Ergänzend werden die Bereiche der geplanten Arkaden entlang der Westerstraße als mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zu belastende Flächen festgesetzt (in der Planzeichnung mit W2 bezeichnete Flächen). Hierdurch soll der vorhandene öffentliche Gehweg in der Westerstraße erweitert und ergänzt werden.

6. Entwässerung, Ver- und Entsorgung, Nebenanlagen

Entwässerung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das Aussagen zur Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung trifft².

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers werden Schmutzwasserleitungen im Plangebiet neu angelegt und dieses in die in den umliegenden Straßen vorhandenen Mischwasserkanäle einleiten. Für die vorhandenen Mischwasserkanäle gilt eine Einleitbeschränkung von 2 l/(s*ha), welche im Entwässerungskonzept berücksichtigt wurde.

Vor dem Hintergrund, dass sich kein Oberflächengewässer in der Nähe des Erschließungsgebietes befindet und die bisherigen Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht eindeutig sind, werden in dem Entwässerungskonzept zwei Szenarien für die Niederschlagswasserbeseitigung betrachtet.

Variante 1 umfasst eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden-Rigolen-Elementen. Die Geometrie der Tiefgarage wird dabei so geplant, dass Einzelflächen für die Versickerung vorgehalten werden können. Im Übrigen werden die Mulden-Rigolen-Elemente im Freiraum untergebracht. Die im Plangebiet vorgesehenen Grün- und begrünten Dachflächen leisten zudem einen Beitrag zur oberirdischen Rückhaltung und Verdunstung. Zudem sollen die Spiel- und Aufenthaltsflächen Retentionsräume zum Überflutungsschutz bieten. Innerhalb der Tiefgaragenflächen werden unter Berücksichtigung der gemäß Stellplatznachweis erforderlichen Flächen Zisternen für die Regenwassernutzung vorgesehen. Dieses Wasser kann für die Bewässerung der Gründächer und Fassaden und gegebenenfalls für die

² BPR Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner Beratende Ingenieure mbB: Erschließung Hachéz-Quartier, Bebauungsplan 2523. Entwässerungskonzept. Bremen, Stand: Oktober 2022

Toilettenspülung verwendet werden. Die Zisternen werden aus den Regenabflüssen der Dach- und Außenflächen gespeist und erhalten einen Notüberlauf in die Versickerungsanlagen. Zudem speichern Baumrigolen eingesammeltes Wasser, das für die Baumbewässerung bereitgestellt wird und zusätzlich zur Verdunstung beiträgt.

Sollte eine Versickerung wie oben beschrieben technisch nicht möglich sein, wird eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Dabei werden wie bei Variante 1 alle Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Begrünung ausgeschöpft, um den Abfluss zu reduzieren und die Verdunstung zu erhöhen.

Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf die vorgesehene Niederschlagsentwässerung für die privaten Grünflächen, die als Parkanlage beziehungsweise Kinderspielflächen gestaltet werden sollen, ebenfalls die Zweckbestimmung Retention fest, sodass hier auch die vorgesehene Rückhaltung des Niederschlagswassers berücksichtigt ist. Zudem wird die vorgesehene Fassadenbegrünung der Neubauten mit der textlichen Festsetzung Nr. 17.2 gesichert. Die Begrünung von Dachflächen erfolgt auf Grundlage des Begrünungsortgesetzes. Die textliche Festsetzung Nr. 14 sichert und stellt klar, dass bei der Errichtung von Fotovoltaikanlagen die Pflicht zur Dachbegrünung nach Begrünungsortgesetz unberührt bleibt.

Weitergehende Regelungen hierzu erfolgen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und der Grundstückseigentümerin.

Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung sollen Flächenangebote im Untergeschoss (MU1 bis MU6) beziehungsweise in dem geplanten Baukörper (WA2) geschaffen werden. An den Abholtagen werden die Müllcontainer zu oberirdischen Abstellflächen entlang der östlichen Wegefläche im Innenhof gebracht. Diese Wegefläche kann von Müllfahrzeugen von der Westerstraße aus angefahren und über die Große Annenstraße ausgefahren werden.

Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 13.2 Gemeinschaftsanlagen zur unterirdischen Abfallentsorgung (Unterflursysteme). Demnach sind Gemeinschaftsanlagen zur unterirdischen Abfallentsorgung (Unterflursysteme) in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA3) und in den urbanen Gebieten (MU1 bis MU7) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Abfall-

und Müllsammelbehälter sind innerhalb der urbanen Gebiete MU1 bis MU6 auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Sie sind in den Gebäuden unterzubringen. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung der Freiflächen des Innenhofes vermieden werden.

Sonstige Nebenanlagen

Die Außenanlage der im WA2 geplanten Kita soll über zwei Ebenen als „Spieldeck“ organisiert werden. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und einer Ausführung auf zwei Ebenen festgesetzt.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 kann in den urbanen Gebieten MU2, MU3 und MU5 die Herstellung eines Gebäudeteils oder einer Nebenanlage als oberirdischer Zugang zu einer Tiefgarage ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dieses eine Fläche von 30 m² nicht überschreitet und die herzustellende Grünfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 17.1 hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Zur städtebaulichen Ordnung bestimmt der Bebauungsplan, dass Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude im Sinne der Bremer Landesbauordnung (BremLBO) handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 13.1). Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die nicht überbaubaren Flächen frei von jeglicher Bebauung und Anlagen bleiben und insbesondere der Innenhof Freiflächen vorbehalten bleibt, die im Wesentlichen der Grün- und Freiraumversorgung des neuen Quartiers dienen sollen.

7. Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erarbeitet, da aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Verkehrswege inklusive der Straßenbahnen und teils gewerblich genutzten Flächen Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken³. Zum anderen wurde die von dem geplanten Bauvorhaben zu erwartende Verkehrslärmfernwirkung und die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragenzufahrt auf die benachbarte Bebauung untersucht. Relevante Lärmimmissionen aus Flugverkehr oder Freizeitlärm wirken auf das Plangebiet nicht ein.

³ T&H Ingenieure: Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2523 der Freien Hansestadt Bremen; Bremen, Stand: 16. August 2023

Um Immissionskonflikte zu vermeiden, sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die folgenden Normen und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit Beiblatt 1
- TA Lärm „Technische Anleitung Lärm“ 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BIm-SchG

Die DIN 18005 enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren, wird aber in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet. Die in dem Beiblatt enthaltenen Orientierungswerte stellen lediglich Hilfwerte für die Bauleitplanung dar. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen und somit für die Bauleitplanung von indirekter Bedeutung. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind in ihren Lärmwerten identisch mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm, abgesehen von der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“, die in dem Beiblatt 1 der DIN 18005 noch nicht aufgenommen ist. Für Gewerbelärmeinflüsse sind nach TA Lärm unter anderem folgende Immissionsrichtwerte zu beachten (gemessen außerhalb von Gebäuden):

- in Industriegebieten (GI), tags 70 dB(A), nachts 70 dB(A)
- in Gewerbegebieten (GE), tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
- in Mischgebieten (MI), tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
- in urbanen Gebieten (MU), tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten (WA), tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

(Die Tagwerte gelten von 6:00 bis 22:00 Uhr, die Nachtwerte von 22:00 bis 6:00 Uhr.)

Für die Beurteilung von Verkehrslärm gelten ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005. Da die Nutzungskategorie

„Urbane Gebiete“ bisher nicht in die DIN 18005 eingeführt worden ist, werden zur Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen. Diese liegen bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Hinsichtlich der Tagwerte kann ergänzend auch berücksichtigt werden, dass die TA Lärm (für Gewerbelärm) das Schutzniveau von urbanen Gebieten auf 63 dB(A) tags reduziert hat. Für allgemeine Wohngebiete liegen die Orientierungswerte bei 55 dB(A) tags und bei 45 dB(A) nachts.

Eine weitere Schwelle bei der Abwägungsentscheidung können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) darstellen. Mit der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen. In der 16. BImSchV ist bisher die im Plangebiet festgesetzte Nutzungskategorie „Urbanes Gebiet“ noch nicht eingeführt worden, weshalb zur Beurteilung die Grenzwerte für Mischgebiete herangezogen werden. Diese liegen bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Für allgemeine Wohngebiete liegen die Grenzwerte bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann nach der einschlägigen Rechtsprechung zulässig sein, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten. Eine Gesundheitsgefährdung beginnt nach aktueller Rechtsprechung für Wohnnutzungen bei einer Gesamtlärmbelastung mit Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts.

Als Orientierungshilfe für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen wurde außerdem die Ressortvereinbarung „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 1. März 2016 herangezogen. Die oben genannte schalltechnische Untersuchung dient nach § 2 Absatz 3 BauGB als Abwägungsmaterial.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwartenden Immissionen und die weitergehend vorzusehenden Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

Verkehrslärm, einschließlich geplanter Tiefgaragenzufahrt und Verkehrslärmfernwirkung (planbedingter Verkehrszunahme)

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wird insbesondere durch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Westerstraße erzeugt. Zur Berechnung der Verkehrslärmimmissionen durch das umgebende Straßennetz wurden die Verkehrszahlen aus dem für diesen Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachten (SHP Ingenieure: Verkehrsgutachten für eine Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Hachez-Gelände in der Alten Neustadt [Bebauungsplan 2523]; Hannover, Stand: Oktober 2022) zugrunde gelegt (vergleiche Kapitel C. 4 dieser Begründung). Als Prognosehorizont der Verkehrsberechnung wurde das Jahr 2035 angesetzt.

Für die Berechnung der durch die Straßenbahnverkehre in der Westerstraße zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden Daten von der BSAG zur Verfügung gestellt. Die Bahngleise sind als straßenbündiger Bahnkörper ausgeführt und verlaufen mittig in der Westerstraße. Die Angaben der BSAG beziehen sich auf die Summe beider Fahrrichtungen. Für das Prognosejahr 2035 ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Bestand.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) beziehungsweise nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019“ – RLS-19 (RLS-19). Es wurden die zulässigen Geschwindigkeiten und vorhandenen Fahrbahnoberflächen angesetzt. Die Straßenabschnitte enthalten keine relevanten Steigungen. Im Kreuzungsbereich der Westerstraße/Süderstraße ist die lichtzeichengeregelte Kreuzung mit entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt worden.

Ergänzend zu den Berechnungen der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Langzeitmessung mit einer Dauer von mehr als vier Wochen an einem Referenzpunkt durchgeführt, um die Berechnungsergebnisse mit den tatsächlichen Ergebnissen zu kalibrieren. Der Messzeitraum vom 28. August bis 28. September 2022 lag nach den Sommerferien und wurde mit der BSAG abgestimmt, damit keine Umleitungsverkehre im Straßenbahnnetz das Messergebnis beeinflussen. Der Referenzmesspunkt wurde im zweiten Obergeschoss des Bestandsgebäudes Westerstraße 32 installiert.

Das Mikrofon war 2,00 m vor der Fassade bei geschlossenem Fenster positioniert. Gemäß DIN 4564-1 sind dann zur Berücksichtigung der Reflexion an der Fassade 3 dB vom Messwert abzuziehen. Es handelt sich damit gemäß den Schallgutachtern um eine repräsentative Messung, die die Immissionsituation am maßgeblichen Immissionsort zutreffend kennzeichnet. Während der Messung wurde der reflexionsbereinigte Langzeit-Mittelungspegel für Straßen- und Straßenbahnverkehr von 62,6 dB(A) tags und 58,1 dB(A) nachts ermittelt.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen und Messungen wurden Rasterlärmkarten und Fassadenpegelpläne berechnet und mit den Orientierungs- und Grenzwerten verglichen.

Die Berechnungen ergaben, dass es durch den Straßen- und Schienenverkehr auf den angrenzenden Verkehrswegen tagsüber und nachts zu einer Überschreitung der für urbane Gebiete beziehungsweise orientierungsweise herangezogene Mischgebiete anzusetzende Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommen kann. Weiterhin zeigt die Prognose auch teilweise Überschreitungen der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung für die Nacht von 60 dB(A) an Teilen der Fassade entlang der Westerstraße, die eine dauerhafte Wohnnutzung zunächst ausschließen würden. Anhand der durchgeführten Langzeitmessung an der Fassade in der Westerstraße konnte festgestellt werden, dass die tatsächlich vorherrschenden Pegel am Tag um mehr als 6 dB und in der Nacht um 4 dB geringer ausfallen als durch die Prognose berechnet. Diese Differenz wird bei der folgenden Bewertung der Fassadenpegel an den Immissionsorten entlang der Westerstraße und für die Bewertung der Verkehrslärmfernwirkung (siehe unten) berücksichtigt. Auf die Pegel an den Fassaden entlang der anderen Straßen und den zum Innenbereich des geplanten Vorhabens ausgerichteten Fassaden hat diese Korrektur keine Auswirkungen.

Entsprechend den Empfehlungen des Lärmgutachtens werden für die Beurteilung der Belastung durch Verkehrslärm entlang der Westerstraße sowie die unmittelbar angrenzenden Eckgebäude die gemessenen Prognosewerte als Beurteilungspegel zugrunde gelegt (siehe Anlage 5 des Schallgutachtens). Für die sonstigen Bereiche im Plangebiet spielen die Korrekturen aus den gemessenen Ergebnissen keine Rolle.

Demnach ist tagsüber entlang der Westerstraße in 2,00 m Höhe mit aufgerundeten Beurteilungspegeln von bis zu 63 dB(A) zu rechnen. Mit der Zunahme der Geschosse erhöht sich der Abstand zur Straße. In der Höhe des sechsten Obergeschosses ergeben sich noch Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A). Damit wird der

Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 3 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BIm-SchV für urbane Gebiete eingehalten. Die tagsüber definierte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) wird im gesamten Plangebiet unterschritten. Weiterhin zeigt sich, dass an den zum Innenhof ausgerichteten Fassaden auch die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die abschirmende Wirkung der Gebäudereihe entlang der Westerstraße eingehalten werden können. Auch entlang der Kleinen Annenstraße und dem größten Teil der Kleinen Johannisstraße wird der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird jedoch auf dem größten Teil eingehalten. Nur in direkter Nähe zur Westerstraße wird der Grenzwert der 16 BImSchV überschritten. In der Kleinen Johannisstraße wird der Orientierungswert und der Grenzwert bis auf den direkten Kreuzungsbereich eingehalten.

Für den Nachtzeitraum ergeben die Berechnungen und Messungen die folgenden Ergebnisse: Entlang der Westerstraße ist nachts in 2,00 m Höhe mit Beurteilungspegeln von aufgerundet bis zu 59 dB(A) rechnen. Mit der Zunahme der Geschosse erhöht sich der Abstand zur Straße, sodass sich in der Höhe des sechsten Obergeschosses noch Beurteilungspegel von bis zu circa 56 dB(A) ergeben. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 9 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV für urbane Gebiete um bis zu 5 dB überschritten. Die definierte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts wird an der Grenze zur Westerstraße um mindestens 1 dB unterschritten. An allen zum Innenhof ausgerichteten Fassaden sowie den Fassaden entlang der Kleinen Annenstraße und der Kleinen Johannisstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) in der Nacht eingehalten. Entlang der Fassaden an der Süderstraße wird in einem kleinen Teilbereich der Immissionsgrenzwert der 16 BImSchV eingehalten. Im größten Teil wird dieser jedoch überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch an der gesamten Fassade zur Kleinen Annenstraße und Süderstraße nicht überschritten.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, wie es hier in Teilen der Fall ist, kann nach der einschlägigen Rechtsprechung zulässig sein, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die oben genannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall, da der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung nachts von 60 dB(A) deutlich unterschritten wird.

Bei der Bewertung einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrsvorbelastungen in Form des bereits

vorhandenen Verkehrslärms ist zu berücksichtigen, dass diese keine Grenzwerte darstellen und vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten haben. Ihre Einhaltung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. In bereits bebauten Gebieten und insbesondere entlang von bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Grenzwerte der 16. BImSchV jedoch nicht immer einhalten. So ist bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 in Verbindung mit § 1 BauGB einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier zugunsten der Innenentwicklung angewandt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Walles kommen im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Sie müssten zudem aufgrund der zulässigen Geschossigkeit im Plangebiet unrealistische Höhen aufweisen. Eine Anpassung der Baugrenzen kommt im vorliegenden Fall nicht in Frage, da dies einen enormen Eingriff in das städtebauliche Konzept bedeuten würde. Die Pegel an den jetzigen Baugrenzen sind aus sachverständiger Sicht zudem nicht so hoch, dass die Verschiebung der Baugrenze und die damit verbundenen Eingriffe in das Plankonzept gerechtfertigt wären. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird unterschritten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen, die auf passive Schallschutzmaßnahmen abzielen. Im Hinblick auf den Verkehrslärm ist in diesem Zusammenhang Folgendes sicherzustellen:

In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung oder gleichwertigen Vorkehrungen, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 16.1).

Bei Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) nachts ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A)

nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 16.2).

Bei Beurteilungspegeln von $> 45 \text{ dB(A)}$ bis $\leq 50 \text{ dB(A)}$ nachts ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung oder schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 16.3).

In Bezug auf die Außenwohnbereiche setzt der Bebauungsplan aufgrund der Lärmbelastungen fest, dass für einen hausnahen Freibereich je Wohnung, beispielsweise Terrassen oder Balkone, durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen ist, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber bei mindestens einem hausnahen Freibereich je Wohnung, bei Freibereichen größer als 6 m^2 in einem Bereich von mindestens 6 m^2 je Wohnung des jeweiligen hausnahen Freibereichs, nicht überschritten wird (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 16.4).

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen zum Schallschutz hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 16.5).

Tiefgaragenzufahrt

In dem Schallgutachten wurden auch die Auswirkungen der im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vorgesehenen Zufahrt zu der Tiefgarage mit bis zu 145 Stellplätzen untersucht. Die zu erwartende Anzahl von Ein- und Ausfahrten in die Süderstraße wurde auf Grundlage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass am Tag und in der Nacht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an der gegenüberliegenden Bebauung in der Süderstraße eingehalten beziehungsweise unterschritten werden können. Am geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann es im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss direkt neben der Ausfahrt zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von bis zu 3 dB nachts kommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in diesem Bereich tags und nachts deutlich höhere Pegel durch den öffentlichen Straßenverkehr zu erwarten sind, sodass insgesamt eingeschätzt wird, dass diese leichte rechnerische Überschreitung nicht relevant ist.

Verkehrslärmfernwirkung

Mit dem Bebauungsplan 2523 wird eine Verkehrszunahme einhergehen (sogenannte planbedingte Verkehrszunahme). Die mit dem zusätzlichen Verkehr zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen, die auf die umgebende, außerhalb des Plangebiets vorhandene Wohnbebauung einwirken, wurden im Schallgutachten ermittelt.

Das mit dem Bebauungsplan 2523 zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sich im Nahbereich auf die Süderstraße, die Westerstraße, die Große Annenstraße und die Kleine Johannisstraße verteilen und mit den dort vorhandenen Verkehren mischen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan 2523 zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung untersucht. Die Untersuchung zur Auswirkung des planinduzierten Mehrverkehrs erfolgte, wie auch bei der Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen, für das Verkehrsaufkommen im Prognosejahr 2035.

Die Ermittlung der Auswirkungen durch die planbedingten Mehrverkehre erfolgte exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung für insgesamt sechs Immissionsorte an der Süderstraße und der Westerstraße, wobei an den entsprechenden Straßenabschnitten jeweils die Gebäude für die Untersuchung herangezogen worden sind, die den geringsten Abstand zur Straße aufweisen. Die Situation ist in der folgenden Abbildung dargestellt:



IO_Fern_1: Süderstraße 2 (west)
 IO_Fern_2: Süderstraße 2 (nord)
 IO_Fern_3: Westerstraße 17 (süd)
 IO_Fern_4: Westerstraße 37 (süd)
 IO_Fern_5: Westerstraße 58 (nord)
 IO_Fern_6: Süderstraße 12 (west)

Abbildung 1: Immissionsorte zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Verkehrsbelastung für den Prognose-Nullfall sowie der oben dargestellten Verkehrsbelastung für den Prognose-Planfall berechnen sich an den festgesetzten Immissionsorten folgende Beurteilungspegel und Veränderungen der Beurteilungspegel:

IO	Beurteilungspegel Prognose-Nullfall (heute) in dB(A)		Beurteilungspegel Prognose-Planfall in dB(A)		Immissionsgrenzwert in dB(A)		Veränderung in dB	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO_Fern_1 8m	59,6	55,1	60,4	55,7	64	54	0,8	0,6
IO_Fern_2 8m	62,6	58,1	62,9	58,3	64	54	0,3	0,2
IO_Fern_3 8m	62,0	57,6	62,3	57,8	64	54	0,3	0,2
IO_Fern_4 8m	62,3	57,9	62,6	58,1	64	54	0,3	0,2
IO_Fern_5 8m	60,7	56,5	61,0	56,7	64	54	0,3	0,2
IO_Fern_6 8m	57,3	50,5	59,9	52,7	64	54	2,6	2,2

Abbildung 2: Beurteilungspegel für die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets;

Die Beurteilung solcher Fernwirkungen kann in Anlehnung an die Kriterien der wesentlichen Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff entsprechend der 16. BIm-SchV vorgenommen werden. Demnach ist eine Änderung der Verkehrslärmverhältnisse wesentlich, wenn durch die Planung

- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöht wird (das sind nach den Rundungsregeln der 16. BImSchV alle Pegelerhöhungen ab 2,1 dB[A]) oder
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

An die Behandlung von Fernwirkungen eines Bebauungsplanes, die (außerhalb des Plangebietes) zu Beurteilungspegeln im Bereich der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärmeinwirkungen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht führen, werden in der Abwägung besondere Anforderungen gestellt.

Die Berechnungen zeigen, dass an den Immissionsorten IO_Fern_1 bis IO_Fern_5 im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall der jeweilige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete, der hier herangezogen wurde, tagsüber unterschritten und nachts überschritten wird. An diesen Immissionsorten erhöht sich der Beurteilungspegel um weniger als 3 dB. Auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an diesen Immissionsorten tags und nachts unterschritten. Am IO_Fern_6 wird der Pegel durch das Vorhaben zwar tags und nachts um gerundet 3 dB erhöht, jedoch liegen die Pegel unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV.

Aus sachverständiger Sicht, der hier ausdrücklich gefolgt wird, ergeben sich auf Grundlage der exemplarisch durchgeführten Berechnungen zur Verkehrslärmfernwirkung keine notwendigen Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeräusche an der umliegenden Bestandsbebauung.

Gewerbelärm

Weiterhin wurde in dem Schallgutachten der Gewerbelärm der im Plangebiet vorhandenen Betriebe KSB SE & Co KgaA (KSB) sowie der zwei benachbarten Verbrauchermärkte, die mit ihren Stellplatzanlagen emittierend auf das Plangebiet einwirken, nördlich der Westerstraße auf Grundlage von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Plangebiet ermittelt.

Die Berechnungen der Immissionen durch Gewerbelärm wurden gemäß DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Es wurde eine meteorologische Korrektur von $C_{met} = 0$ dB angesetzt.

Im Ergebnis ist von den in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetrieben von keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2523 zu erwarten. Zumal im Bestand durch die Betriebe die Richtwerte an den vorhandenen und teilweise näher an den Schallquellen liegenden Bebauungen eingehalten werden müssen und durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Vergleich zum Mischgebiet tagsüber ein um 3 dB höherer Beurteilungspegel zulässig ist.

8. Freiflächen – Flächen für Gemeinschaftsanlagen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Alte Neustadt ist ein dicht bebauter Ortsteil. Großräumige öffentliche Grünflächen bestehen mit den Neustadtwallanlagen in rund 250,00 m Entfernung. Das Plangebiet selbst und die nähere Umgebung sind hochversiegelte Blockrandstrukturen mit intensiver baulicher Ausnutzung und wenigen Grünelementen. Auch der Lucie-Flechtmann-Platz ist trotz der positiv auf die Grünversorgung wirkenden Urban-Gardening-Nutzung durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad geprägt. Nach dem Landschaftsprogramm Bremen und dem Klimainformationssystem Bremen wird die bioklimatische Situation im Plangebiet als ungünstig beurteilt.

Daher hat die Entsiegelung von Flächen und die Nutzung aller Begrünungspotenziale im Plangebiet eine hohe Bedeutung als Freiflächenangebot für die künftigen Bewohner:innen und Nutzer:innen, für das Mikroklima, den Umgang mit Regenwasser und die ökologische Aufwertung des Areals insgesamt. Als Ziel sollen möglichst 6 m² Grün- und Freifläche je Einwohner:in angeboten werden.

Das Freiraumkonzept sieht daher eine grüne Gestaltung der Hofbereiche und eine Begrünung aller Dächer der Neubauten vor. Die Freiräume im Plangebiet sollen vielfältig nutzbar sein. So übernehmen sie neben der Grünversorgung ebenfalls die Funktionen der Spielflächenversorgung für alle Altersstufen. Sie stellen Retentionsflächen für die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers und damit auch Orte der Abkühlung dar. Sie sind Orte der Begegnung und des Aufenthalts. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen vorgesehen.



Abbildung 3: Freiflächenkonzept

Im neuen Quartier (MU 1 bis MU 6 und WA 2) wurde versucht, im Freiraumkonzept Grün- und Freiraumangebote in einer Größenordnung von mindestens 2 220 m² abzubilden (für circa 370 Bewohner:innen * 6 m²). In diesem Flächenangebot sind die nach dem Kinderspielflächenortsgesetz Bremen (KSpOG) notwendigen Kinderspielplätze enthalten.

Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte und der vorhandenen, überwiegend denkmalgeschützten Bausubstanz ist dabei sowohl die Nutzung ebenerdiger Hof- und Gartenflächen als auch von Dachflächen für die Grün- und Freiraumversorgung notwendig. Zudem soll ein Teil der Kita-Außenanlage in dem WA2 auch für die dort entstehenden Wohnungen als Spielplatz nutzbar sein.

Für das ehemalige Fabrikareal sind zurzeit insgesamt circa 1 390 m² als private Kinderspielflächen vorgesehen, von denen rund 440 m² auf den Dachgärten von drei der Neubauten an der Süderstraße entstehen sollen. Weitere rund 1 250 m² ebenerdige Grün- und Freiflächen sind Teil des Freiflächenkonzeptes, womit insgesamt ein Grün- und Freiflächenangebot von rund 2 600 m² im neuen Quartier erreicht wird. Mit dieser Größenordnung wird auch der Grün- und Freiflächenbedarf für die erwarteten 250 Beschäftigten im Neubauquartier mit abgedeckt.

Darüber hinaus wird im Hochbauwettbewerb für die Aufstockung des denkmalgeschützten Gebäudes im Baufeld 1 geprüft, ob auf den Dachflächen weitere Freiraumangebote entstehen können.

Die wesentlichen vorgesehenen Grün- und Freiflächen im Innenhof sichert der Bebauungsplan, gestützt auf § 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauGB als Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Kinderspiel und Retention zum Überflutungsschutz. Die Gemeinschaftsanlagen werden den urbanen Gebieten MU1 bis MU6 zugeordnet und stellen eine gemeinschaftlich genutzte Hoffläche dar. Auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen können auch die notwendigen Gehwege zur Durchquerung des Innenhofes, notwendige Befestigung von Flächen für Kinderspielgeräte oder anderer Anlagen angelegt werden. Ebenfalls können einzelne Bereiche mit Rasenfugenpflaster versehen werden, um notwendige Befestigungen für temporäre Überfahrungen, zum Beispiel durch die Feuerwehr, zu ermöglichen. Um eine angemessene Begrünung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu sichern, wird festgesetzt, dass mindestens 50 Prozent dieser Flächen dauerhaft zu begrünen sind (textliche Festsetzung Nr. 17.1). Dabei handelt es sich um eine Anpflanzungspflicht von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren dauerhaften Erhalt nach Maßgabe von § 9 Absatz 1 Nr. 25a und 25b BauGB.

Die textliche Festsetzung Nr. 17.1 regelt zudem die Möglichkeit, die Konturen der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen anzupassen, wenn die Größenordnung der Grünflächen insgesamt beibehalten wird. Dadurch soll im Rahmen der Planumsetzung eine gewisse Flexibilität zur Anpassung an die zukünftigen Nutzungen erreicht werden.

Die Grünflächen werden ergänzt durch eine Fassadenbegrünung der Neubauten, die ebenfalls einen Beitrag zur Durchgrünung und Abkühlung leisten. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 17.2 sind in den urbanen Gebieten MU1 bis MU6 und in dem allgemeinen Wohngebiet WA2 bei der Errichtung von Gebäuden 10 Prozent der Fassaden von Hauptgebäuden zu begrünen.

Die Umsetzung des Freiraumkonzeptes wird ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert. Um die Qualität der Kinderspielflächen zu gewährleisten, werden im städtebaulichen Vertrag auch Regelungen zu Be- und Entlüftungsauslässen von Tiefgaragen getroffen.

9. Klimaschutz; Energiekonzept

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7f BauGB insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als grundsätzlich gleichgewichtiger, öffentlicher Belang im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen, zu bewerten und zu gewichten. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Absatz 5 BauGB).

Die Stadtgemeinde misst dem Klimaschutz insgesamt eine sehr hohe Bedeutung zu, unter Berücksichtigung der konkreten Planungssituation. Daher begrüßt die Stadtgemeinde das angestrebte Ziel der Vorhabenträgerin, für das ehemalige Fabrikgelände weitgehend Klimaneutralität zu erreichen. In der Betrachtung der Energie soll die „graue Energie“ der Baukonstruktion, die Betriebsenergie (Wärme, Kälte, Elektrizität) sowie die Alltagsmobilität berücksichtigt werden.

Die Neubebauung auf dem ehemaligen Betriebsgelände Hachez soll entsprechend der Ziele der Bremer Klimaschutzstrategie energieeffizient erfolgen und dabei unter Berücksichtigung der Baukosten, den Bundesfördermöglichkeiten und der langfristigen Entlastung der Bewohner:innen von hohen Energiekosten konzipiert werden. Wo möglich, soll der Gebäudebestand zur Reduzierung des Bedarfs an „grauer Energie“ umgenutzt oder die Bausubstanz, soweit machbar, weiterverwendet werden. Die Bedarfsdeckung der Betriebsenergie erfolgt ausschließlich unter Verwendung erneuerbaren Energiequellen und unter Ausschluss fossiler Brennstoffe. Die Nutzung von Restwärme ist als erneuerbare Energiequelle zu verstehen. Machbarkeitsstudien zu Energiekonzepten auf Quartiersebene, zum Beispiel mit Luft-Wärmepumpen, beziehungsweise im Raumbezug der Vorderen Neustadt, zum Beispiel die Nutzung von Wasser der Weser für Wasser-Wärmepumpe, werden geprüft. Im Raumbezug der Vorderen Neustadt werden die Lösungsansätze in enger Abstimmung mit swb durch die Vorhabenträgerin eruiert. Die zur Umsetzung der energetischen Ziele notwendigen Maßnahmen für das neue Hachez-Quartier werden mit der Vorhabenträgerin im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart.

Im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien enthält der Bebauungsplan die textlichen Festsetzung Nr. 14 zur Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf Neubauten, da hier die Rechtsgrundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 23b) BauGB besteht.

Es wird in der textlichen Festsetzung 14 festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden auf den geeigneten Dachflächen der

Hauptgebäude auf mindestens 50 Prozent ihrer jeweiligen Bruttodachfläche Fotovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten sind. Die Fotovoltaikanlagen umfassen die Fotovoltaik-Module, die Unterkonstruktion, die technischen Einrichtungen zum Betrieb (zum Beispiel Wechselrichter) und die notwendigen Gänge für Wartung sowie Abstände der Module untereinander zur Vermeidung von Verschattungen und zur notwendigen Belichtung der darunterliegenden Dachbegrünung (sogenannte Bruttodachfläche). Die Moduldicke darf nur durch nach dem Stand der Technik notwendige Abstände begrenzt werden. Von der Fotovoltaikerrichtungspflicht ausgenommen sind die als Spielflächen gemäß Kinderspielflächenortsgesetz genutzten Dachflächen von einzelnen Neubauten im MU 3 und MU4, die für die Herstellung von Kinderspielflächen gemäß Kinderspielflächenortsgesetz vorgesehen sind. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass eine Unterschreitung der Mindestfläche auf einem Gebäude zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass die unterschrittene Menge von Fotovoltaik auf einem anderen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zusätzlich errichtet wird.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass netto rund 1 000 m² Fotovoltaikmodulfläche auf den Dächern der Neubauten auf dem ehemaligen Fabrikgelände entsteht; in diesem festgesetzten Mindestumfang ist die Fotovoltaikerrichtungspflicht technisch und wirtschaftlich umsetzbar und damit auch verhältnismäßig. Die Fotovoltaikanlagen sollen so errichtet werden, dass die notwendige Dachbegrünung darunter hergestellt werden kann. Bezogen auf die Nettomodulfläche werden 40 Prozent der geeigneten Dachfläche, die circa 2 500 m² beträgt, mit Solarmodulen belegt. Die folgende Abbildung zeigt einen Lageplan mit der Belegung der geplanten Fotovoltaikanlagen.

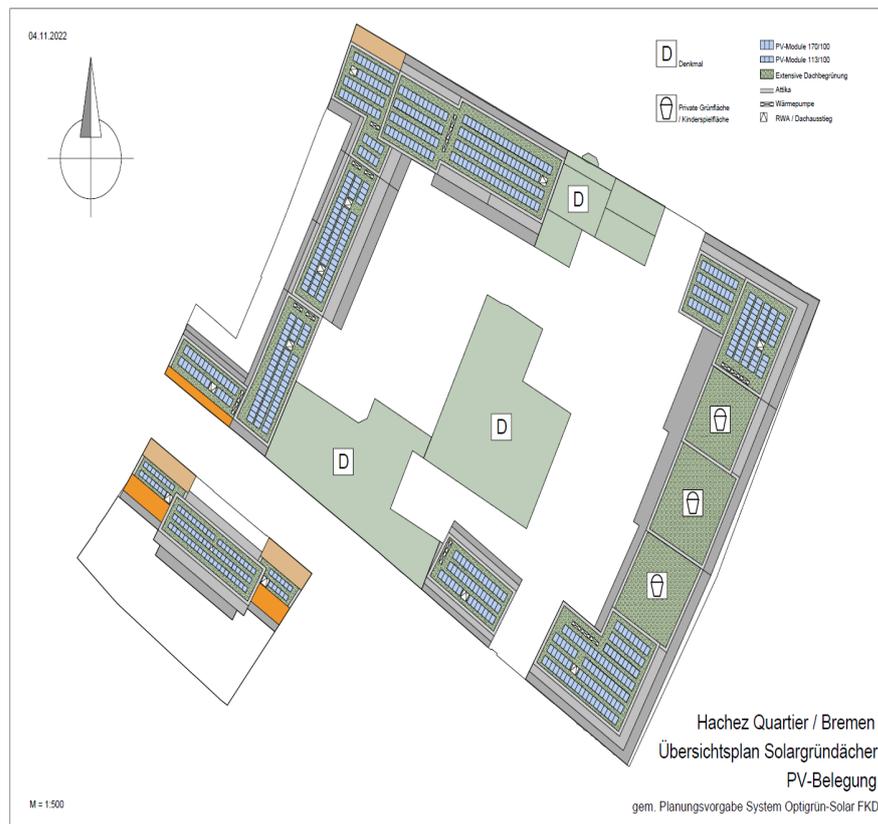


Abbildung 1:Übersichtsplan Solargründächer

Über die geplanten Solargründächer hinaus wird angestrebt, dass bei der Aufstockung des zentralen denkmalgeschützten Gebäudes im Baufeld 1 zusätzliche Flächen für Fotovoltaikanlagen entstehen. Bei dem vorgesehenen Hochbauwettbewerb sollen entsprechende Zielsetzungen in die Wettbewerbsauslobung unter Berücksichtigung der Denkmalbelange einfließen. Weiterhin strebt die Vorhabenträgerin an, einzelne Bereiche auf den als Spielflächen vorgesehenen Dächern auf drei Gebäuden an der Süderstraße mit aufgeständerten Fotovoltaikmodulen in der Bauart von Pergolen zu versehen.

Für die Bestandsbebauung im WA 1, WA 3 und MU 7, die nicht Teil der Nachnutzung der ehemaligen Hachez-Betriebsgeländes ist, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Dort sind in absehbarer Zeit keine Abrisse und Neubebauungen zu erwarten.

10. Altlasten

Im Rahmen einer orientierenden und einer ergänzenden Altlastenerkundung wurde überprüft, ob durch die gewerblichen Vornutzungen im Plangebiet Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen entstanden sind, die Konflikte mit der angestrebten Nutzung verursachen können. Des Weiteren wurde

geprüft, inwiefern die in der Neustadt bekannte, großräumige Grundwasserverunreinigung das Plangebiet betrifft.

Hierzu wurden folgende Gutachten erarbeitet und für die Bewertung herangezogen:

- Historische Recherche gewerblich/industriell genutzter Grundstücke im Bereich Bremen-Neustadt – Teil 2 - GeoHydroConsult, 6. September 1999
- Ehemalige Hachez-Produktionsstätte; Westerstraße 48; Bremen-Neustadt, Gutachten über eine orientierende Altlastenerkundung, Umtec Partnerschaft beratender Ingenieure, 17. Juni 2021
- Bebauungsplangebiet 2523, ehemaliges Hachz-Gelände in Bremen-Neustadt, Gutachten über ergänzende Altlastenerkundungen, Umtec Partnerschaft beratender Ingenieure, 20. Oktober 2022

Die durchgeführten insgesamt 18 Rammkernsondierungen zum Aufschluss des Untergrunds zeigten unter einer nahezu flächendeckenden Oberflächenversiegelung durch Beton oder Ähnlichem eine künstliche Bodenauffüllung mit erheblichen Beimengungen von Fremdstoffen wie Ziegel- oder Betonbruch, Schlacken, Aschen, Glasbruch, Plastik- und Metallresten.

Diese künstlichen Bodenauffüllungen wurden in allen Sondierungen angetroffen und wiesen Mächtigkeiten zwischen 1,50 m und 3,50 m auf. Darunter folgten in der Regel natürlich gewachsene Bodenschichten.

Verunreinigungen des Untergrunds, die ursächlich auf die früheren Nutzungen der Grundstücke zurückzuführen sind, wurden bei den Untersuchungen nicht festgestellt. Die chemischen Untersuchungen von Proben aus den künstlichen Auffüllungsmaterialien wiesen aber durchgehend auffällige Schwermetallkonzentrationen auf. Insbesondere die Bleikonzentrationen übersteigen die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für sensible Nutzungsarten (Kinderspielen und Wohnen). In Einzelfällen auch für sämtliche Nutzungsszenarien der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

Die Untersuchung des Grundwassers mit insgesamt zehn Probenahmen im direct push-Verfahren hat ergeben, dass große Teile des Plangebietes von der im Bereich Bremen-Neustadt bekannten Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) betroffen sind. Es wird

deshalb 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.

Sollten im Zuge geplanter Baumaßnahmen auf dem Grundstück Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind die Schadstoffbelastungen zu berücksichtigen. Es ist mit Auflagen im wasserrechtlichen Verfahren zu rechnen.

Aufgrund dieser Ergebnisse enthält der Bebauungsplan 2523 Kennzeichnungen, die sich jeweils auf das gesamte Plangebiet beziehen sowie die textliche Festsetzung Nr. 15. Demnach ist im gesamten Plangebiet durch geeignete Maßnahmen, zum Beispiel Bodenaustausch oder dauerhaften Erhalt einer Versiegelung, der Kontakt zu den schadstoffbelasteten künstlichen Bodenauffüllungen wirksam zu unterbinden.

Zudem enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass aufgrund einer Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) empfohlen wird, im Bereich des Plangebietes Wasser aus Gartenbrunnen bis auf Weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

11. Kampfmittel

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Vor der Erschließung von Flächen beziehungsweise vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche durchgeführt werden. Erd- und Gründungsarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – zu benachrichtigen.

12. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Absatz 3 in Verbindung mit Absatz 1 Nr. 1 BremLBO

Da der Bebauungsplan auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht, regelt die örtliche Bauvorschrift Nr. 19 zum Schutz des Ortsbildes, dass im Plangebiet Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Mit Stätte der Leistung ist beispielsweise auch Werbung im Quartierseingang zum Innenhof für die im Quartier angesiedelten Unternehmen und Einrichtungen gemeint. Der vorhandene „Hachez“-Schriftzug gilt als untergeordnetes Element.

Zudem sind Werbeanlagen nur als untergeordnetes Element auszuführen.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen informatorische Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen. Auch erfolgt der Hinweis darauf, dass es sich um eine archäologische Verdachtsfläche handelt.

Zudem enthält der Bebauungsplan die nachrichtliche Übernahme der denkmalgeschützten Bestandsgebäude der ehemaligen Fabrik sowie den dazugehörigen Denkmalbereich.

Da das Plangebiet im Bauschutzbereich des Bremer Flughafens liegt, enthält der Plan die nachrichtliche Übernahme, dass bei Überschreitung der Höhe von 48,20 m über NHN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse die Zustimmung beziehungsweise Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 beziehungsweise § 15 des LuftVG einzuholen ist.

D. Umweltbelange

Wie eingangs unter B. 4. dargelegt, ist das Verfahren nach § 13a BauGB hier anwendbar und eine Umweltprüfung verzichtbar. Ein durch den Bebauungsplan zu erwartender Eingriff gilt als zulässig. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und nachfolgend dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bremer Stadtgebietes im Ortsteil Alte Neustadt und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es ist fast vollständig versiegelt. Dabei handelt es sich um eine in Teilen bebaute und bisher überwiegend gewerblich genutzte Fläche. In den Randbereichen ist die vorhandene Bebauung an der Kleinen Johannisstraße und der Großen Annenstraße einbezogen.

Baum- und Gehölzbestand

In dem Plangebiet kommen Gehölze nur vereinzelt in Form von Hecken, Sträuchern und kleineren Baumbeständen vor. Nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit kleineren Bäumen bewachsene Grün- beziehungsweise Gartenflächen finden sich im Nordwesten des Plangebiets als Garten der Bebauung an der Kleinen Johannisstraße (MU7) und im Osten innerhalb des WA3. Hier ist der Gebäudebestand in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2523 einbezogen, der mit den getroffenen Festsetzungen gesichert werden soll. Die betreffenden

Grün- beziehungsweise Gartenflächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und bleiben insofern von den Planungen unberührt.

Der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der urbanen Gebiete MU1 bis MU6, bei dem es sich um Hecken, Sträucher und kleinere Bäume zur Eingrünung der vorhandenen Stellplatzflächen handelt, wird im Zuge der Planrealisierung entfallen. Jedoch werden mit der Realisierung der Planung in dem Innenhof neue Frei- und Gemeinschaftsflächen angelegt, kleinere Bäume gepflanzt und Teile der Fassaden der Neubauten begrünt, sodass hierdurch ein Beitrag zur Entsiegelung und Durchgrünung des Plangebiets geleistet wird.

Darüber hinaus finden sich in der Westerstraße und in der Süderstraße Bäume, die mit der vorgesehenen Planung erhalten werden sollen. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien halten einen entsprechenden Abstand zu den Baumscheiben ein.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlich relevanter Merkmale wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung vorgenommen⁴. Bei zwei Begehungen (23. Mai 2022 und 30. September 2022) wurde der Gebäudebestand und die Bäume südlich der Parkplatzfläche an der Großen Annenstraße auf potenzielle Quartierstrukturen für Brutvögel und Fledermäuse abgesucht. Die entsprechenden Gebäude- und Gehölzstrukturen wurden mit einem Fernglas vom Boden und vom Dach aus auf nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten, deren Niststätten beziehungsweise Quartiere und potenziell nutzbare Habitatstrukturen hin abgesucht. Die innenliegenden Räumlichkeiten wurden ebenfalls durchschritten und auf Hinweise einer Besiedlung abgesucht. In Bezug auf die Avifauna wurde zudem gezielt nach Niststätten und Tieren mit revieranzeigendem Verhalten geachtet. Entsprechend wurde zur Feststellung von Fledermäusen nach Tieren sowie Spuren einer möglichen Besiedlung (zum Beispiel Kot, Verfärbungen durch das Körperfett der Tiere, Nahrungsreste) Ausschau gehalten.

Zur Erfassung von potenziell ausfliegenden Fledermäusen und spät einfliegenden Vogelarten (insbesondere Mauersegler) wurde zudem zwischen 20:45 Uhr und 22:15 Uhr eine Ausflugkontrolle mit zwei Personen durchgeführt. Während der Kontrolle wurde der Außenbereich des Gebäudekomplexes wiederholt abgesprochen.

⁴ Oliver Brockmann: Gutachterliche Einschätzung des Fauna-Potenzials auf der Fläche des Bebauungsplans 2523 „Hachéz“ an der Westerstraße, 28199 Bremen; 24. Juni 2022; ergänzt am 30. September 2022

Im Ergebnis konnten keine Hinweise auf aktuelle Fledermausquartiere festgestellt werden. Zwei besetzte und fünf unbesetzte Vogelnester konnten jedoch ausgemacht werden. Vorgefunden wurden Amsel (Turdus merula) und Ringeltaube (Columba palumbus). Weitere auf dem Gelände mit revieranzeigendem Verhalten angetroffene Brutvogelarten sind Dohle (Coloeus monedula), Haussperling (Passer domesticus) und der Hausrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus). Diese zeigen revieranzeigendes Verhalten oder kommen prinzipiell als Brutvogelart auf dem Gelände in Frage. Keine der angetroffenen Brutvogelarten ist in Deutschland oder Niedersachsen/Bremen in der Roten Liste oder Vorwarnliste geführt. Die vorgefundenen Habitatstrukturen des Gebäudekomplexes der ehemaligen Schokoladenfabrik sind mitunter als Niststätte beziehungsweise Quartier für die vorgenannten Brutvögel nutzbar. Zudem wird gutachterlich – ob der derzeit nicht vorhandenen Fledermäuse – die Anbringung von zwei Fledermaus-Flachkästen empfohlen, um den Verlust von potenziell nutzbaren Habitatstrukturen auszugleichen. Diese Empfehlung bleibt dem Planvollzug vorbehalten.

In Bezug auf das vorgenannte Brutvogelvorkommen ist generell anzumerken, dass alle im untersuchten Gebiet dokumentierten Vogelarten gemäß § 44 BNatSchG als "besonders geschützt" geführt werden, weshalb auch deren Lebensstätten innerhalb der Fortpflanzungszeit als unantastbar gelten (Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG). Der potenzielle Verlust je eines Brutplatzes des Haussperlings und des Hausrotschwanzes sollte mit der Anbringung von jeweils zwei Haussperlings-Nistkästen (Typ Haussperling/Mauersegler-Höhlenbrüterkasten) und Hausrotschwanz-Nistkästen (Typ Nischenbrüterkasten) an den Bestandsgebäuden ausgeglichen werden. Um eine durchgehende Lebensraumeignung, auch während der Abrissphase, zu gewährleisten, sollten diese bereits vor den geplanten Bautätigkeiten installiert werden.

Um einem Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot auszuschließen, ist eine Rodung der Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Sommerfällverbot gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG) durchzuführen. Im Idealfall finden die Abrissarbeiten oder zumindest deren Beginn ebenfalls außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 28./29. Februar) statt. Darauf wird informatorisch auf der Planurkunde hingewiesen. Sollte sich die Durchführung der Abrissarbeiten nicht in diesem Zeitraum umsetzen lassen, sind vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen besiedelbare Bereiche, zum Beispiel durch das Spannen von engmaschigen Netzen oder das gezielte Entfernen von Altnestern und besiedelbaren Vorsprüngen etc., für diese Arten unzugänglich zu machen.

Aus den vorgenannten Ausführungen ergibt sich kein Festsetzungsbedarf für den Bebauungsplan, da die artenschutzrechtlichen Regelungen im Planvollzug die oben genannten Erfordernisse sichern.

Bodenschutz

In Bezug auf das Schutzgut Boden ist anzumerken, dass die Geländehöhe des Planungsgebietes bei circa 5,60 mNHN liegt (Angaben GeoInformation Bremen, digitales Übersichtsgeländemodell). Für das Planungsgebiet liegen keine Informationen zu flächenhaften Auffüllungen vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass in den oberflächennahen Schichten anthropogene Beimengungen anzutreffen sind (Bauschutt).

Der Untergrund ist charakterisiert durch eine maximal 3,00 m mächtige anthropogene Auflage, die zunächst von einer bis zu 7,00 m mächtigen Wechsellagerung holozäner Auelehme und fluviatiler Sande unterlagert wird. Sandigschluffige Sedimente mit wechselnden Anteilen der Komponenten und Mächtigkeiten kamen durch periodische Überflutungen der Weser zur Ablagerung. Im Liegenden lagern die pleistozänen grobsandigen Mittelsande der Weichsel- beziehungsweise Saale-Kaltzeit (Schmelzwassersande), die den oberen Grundwasserleiter bilden. Die Basis der pleistozänen Sande und der Übergang der quartären Einheiten zu den tertiären Ablagerungen ist hier nicht durch Bohrungen dokumentiert, kann jedoch bei etwa 20,00 bis 25,00 m unter Geländeoberkante (GOK), beziehungsweise 50,00 m unter GOK angenommen werden (geologisches 3D-Modell).

Bindige und organische Bodenarten mit weicher bis steifer Konsistenz lagern über nicht bindigen sandigen Sedimenten. Die Tragfähigkeit kann somit als sehr gering bis gering über Sedimenten mit mittlerer bis guter Tragfähigkeit angegeben werden. Bei schwankenden Grundwasserständen und einhergehender möglicher Entwässerung, kann es zum Absacken des Untergrundes kommen. Ebenso muss mit erheblicher Frostempfindlichkeit des Untergrundes gerechnet werden.

Aufgrund des stark heterogen aufgebauten Untergrundes sollten im Vorfeld von Bebauungen Baugrunderkundungen vorgenommen werden und somit die erforderlichen Maßnahmen, wie mögliche Tiefgründung oder Bodenaushub, abgeklärt werden.

Das Grundwasser steht frei bei 0,50 mNHN (maximal: 1,45; minimal: 0,20) und einem mittleren Flurabstand von 5,57 m an (Stichtagsmessungen, Herbst 2011). Die Fließrichtung des Grundwassers weist in nordöstliche Richtung bei einem mittleren Gefälle (0,05 Prozent bis 0,50 Prozent).

Das Grundwasser ist nach DIN 4030-2 als „mäßig betonangreifend“ einzustufen (Angriffsklasse XA2; pH: 5,5 bis 4,5, NH₄⁺: 30 bis 60 mg/l, Mg²⁺: 1000 bis 3000 mg/l, SO₄: 600 bis 3000 mg/l, CO₂: 40 bis 100 mg/l).

Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5,00 m unter GOK und des Flurabstandes (mindestens 1,50 m Filterstrecke). Der Untergrund weist zwar einen ausreichenden Flurabstand auf, die Durchlässigkeit der Sedimente ist jedoch als gering einzustufen ($k_f < 10^{-6}$ m/s). Insgesamt ist der natürliche Untergrund daher als zur Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet einzustufen.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich. Aufgrund der bindigen Einheiten eignet sich der Standort insbesondere für den Wechselbetrieb mit der sommerlichen Wärmespeicherung zur Nutzung im Winter.

Mit der Umsetzung der Planung ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund der vormals gewerblichen Nutzung stark anthropogen überformt und nahezu vollständig versiegelt ist.

Klima

Gemäß Darstellung im Landschaftsprogramm Bremen handelt es sich bei dem Plangebiet aufgrund der vormals gewerblichen Nutzung um eine Zentrumsbebauung mit gewerblichem Schwerpunkt. Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Die bioklimatische Situation im Plangebiet wird als ungünstig eingestuft.

Mit der Realisierung des städtebaulichen Entwurfs, der mit der Schaffung neuer Grünflächen einen Beitrag zur Entsiegelung des Plangebiets leistet, und eine Begrünung von Dachflächen und von Teilen der Fassaden der Neubauten vorsieht, wird das Plangebiet ökologisch aufgewertet. Dies wirkt sich auch positiv auf das Mikroklima aus, da beispielsweise anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten werden und verdunsten kann, was einen Beitrag zur Abkühlung insbesondere an Hitzetagen leisten kann. Zudem wird die Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf den geeigneten Dachflächen von Neubauten und ein nachhaltiges Energiekonzept vorgesehen.

Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen ein. Zudem erzeugt das Vorhaben auch Emissionen, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind. Die Beschreibung und Bewertung dieser Immissionen werden im Kapitel C. 8 „Immissionsschutz“ dieser Begründung dargestellt.

E. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Die Eigentümerin hat sich in einer Kostenübernahmevereinbarung dazu verpflichtet, die Kosten für die Planung sowie auch die Fachgutachten zu übernehmen. Die Erschließungskosten trägt sie ebenfalls selbst.

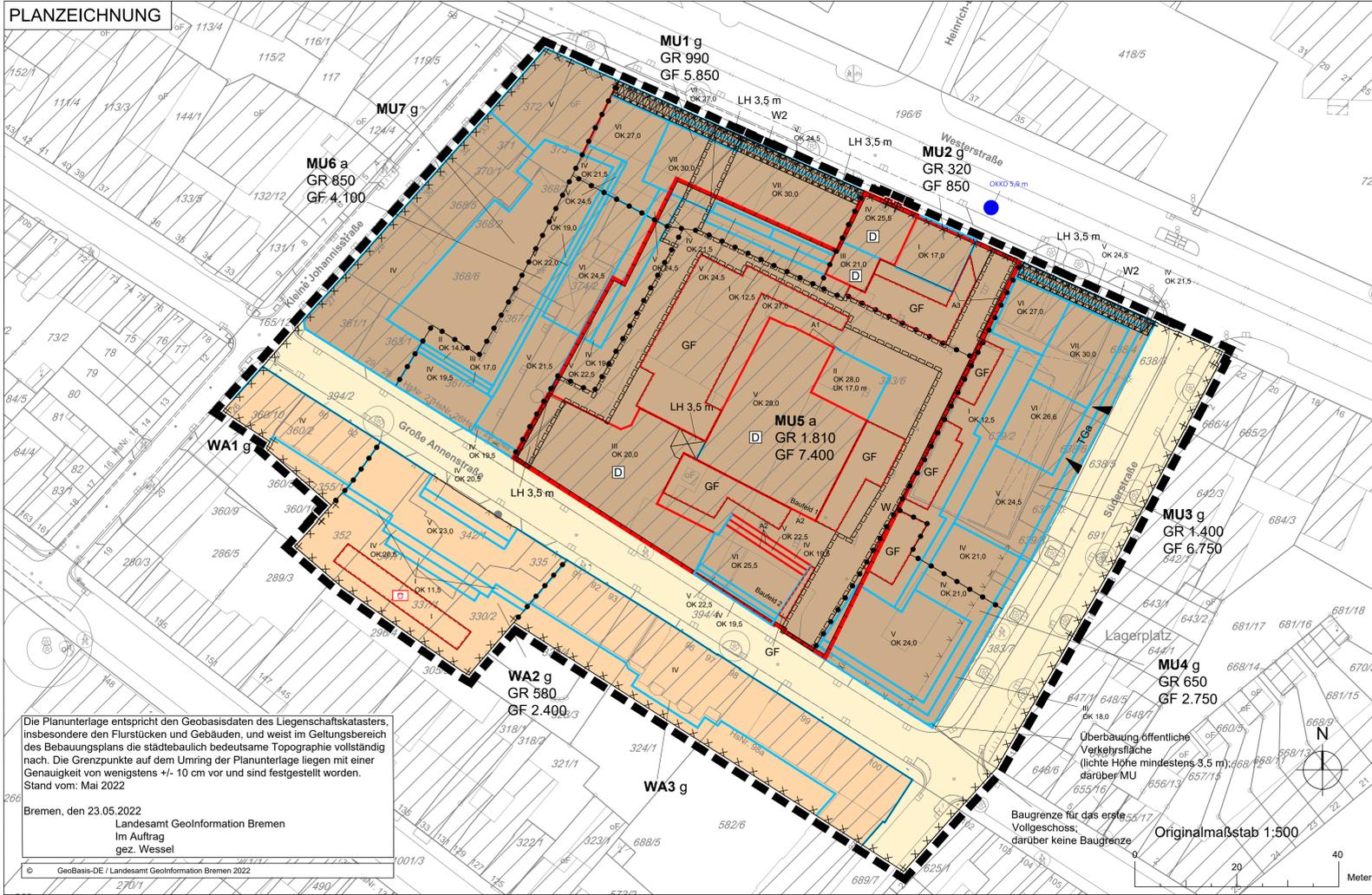
Der Bebauungsplan ermöglicht Standorte für öffentliche Nutzungen, wie Ortsamt oder Schulräume. Etwaige Kosten durch die tatsächliche Inanspruchnahme von Flächen durch Anmietung werden durch die Bedarfsträger im Rahmen ihrer Haushaltsmittel aufgebracht.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Eigentümerin zu tragen. Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese von den jeweiligen Eigentümer:innen des Grundstückes zu übernehmen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Absatz 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

2. Genderprüfung

Die mit dem Bebauungsplan 2523 zulässigen Wohn- und Gewerbenutzungen ebenso wie die geplanten kulturellen und sozialen Angebote im Rahmen eines urbanen Gebiets und eines allgemeinen Wohngebiets richten sich gleichermaßen an Frauen, Männer und Diverse. Bei der Einrichtung von Tiefgaragen mit Fahrradstellplätzen ist zu berücksichtigen, dass die Sicherheit vulnerabler Personen, die Diskriminierungen zum Beispiel aufgrund von Geschlecht oder körperlichen Einschränkungen ausgesetzt sein könnten, gewährleistet wird. Durch das geplante Bauvorhaben sind grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der vorgesehenen Nutzungsmischung wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommen.



Die Planunterlagen entsprechen den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsame Topographie vollständig nach. Die Grenzpunkte auf dem Umfang der Planunterlagen liegen mit einer Genauigkeit von wenigstens +/- 10 cm vor und sind festgestellt worden. Stand vom: Mai 2022

Bremen, den 23.05.2022
 Landesamt Geoinformation Bremen
 Im Auftrag
 gez. Wessel

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MU Urbanes Gebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GR Grundfläche
 - GF Geschossfläche
 - OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 - UK Höhe baulicher Anlagen (Unterkante) als Mindestmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 - III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE**
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Rücksprung im Erdgeschoss / Arkade / Durchgang
 - LH Lichte Höhe in Metern über Geländeoberkante als Mindestmaß

VERKEHRSLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- TGa Ein- und Ausfahrbereich für Kraftfahrzeuge zu Tiefgaragen (s. textliche Festsetzung Nr. 12)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen
- Spielplatz
- GF Gemeinschaftliche Freifläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Kinderspiel, Retention (s. Textliche Festsetzung Nr. 17.1)
- Abgrenzung unterschiedliche Art und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- W Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten sowie dem Entsorgungsträger dienenden Fahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche
- W2 Mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche
- OKKD 5,9 m Höhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN), bestehender Kanaldeckel (nur informativ)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- In dem mit WA2 bezeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebietes sind in den ersten drei Vollgeschossen nur Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig, Wohnnutzungen, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den mit MU1 bis MU5 bezeichneten Teilen des Urbanen Gebietes sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss) nicht zulässig.
- In dem mit MU1 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind mindestens 50 Prozent der Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen vorzusehen.
- In dem mit MU2 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich nicht um Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen handelt, und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Wohnnutzungen sind im MU2 unzulässig.
- In dem mit MU3 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind mindestens 20 Prozent der Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 6a Nr. 2 bis 4 Baunutzungsverordnung vorzusehen.
- In dem mit MU4 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind mindestens 20 Prozent der Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 6a Nr. 2 bis 4 Baunutzungsverordnung vorzusehen.
- In dem mit MU5 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind mindestens 40 Prozent der Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen vorzusehen. In dem mit Baufeld 1 bezeichneten Baufeld in dem mit MU5 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss) ausschließlich Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume sind in dem Baufeld 1 in den ersten drei Vollgeschossen entlang der südlichen Baulinie unzulässig.
- In dem mit MU6 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Abweichend von Satz 1 können Räume für freie Berufe ausnahmsweise zugelassen werden.
- Abweichend von den Nummern 2.3 sowie 2.5 bis 2.7 kann der festgesetzte gewerbliche Anteil in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU6 geringer ausgebildet sein, wenn an anderer Stelle in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU6 in gleicher Größenordnung der gewerbliche Anteil erhöht wird.
- In den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU7) können Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA3) und den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU7) sind Tankstellen und in den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU7) Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Bordelle und bordellähnliche Nutzungen sind in den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU7) unzulässig.
- Im Bebauungsplangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig. Dies gilt nicht, soweit Nummer 3.1 bis 3.3 Sonderregelungen treffen.
- In den mit MU3 bezeichneten Teilen des Urbanen Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im ersten Vollgeschoss zulässig. In dem mit MU4 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich Lagerflächen und Nebenzimmern im Erdgeschoss zulässig, sofern diese nicht den Kunden zugänglich und der Verkaufsfäche zuzurechnen sind.
- In den mit MU2 und MU3 bezeichneten Teilen des Urbanen Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig, sofern ihre Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet (kleines Fachgeschäft). In den mit MU1 und MU5 bezeichneten Teilen des Urbanen Gebietes können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihre Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet. Zur Verkaufsfläche zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzone einschließlich der Ein- und Ausgangsbereiche.
- In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU 5 können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten als untergeordnete Zubehörfäche zu Produktions- und Dienstleistungsbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden.
- Für die mit MU5 und MU6 bezeichneten Teile des Urbanen Gebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit den folgenden Maßgaben, dass
 - auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind,
 - eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss.
- Tiefgaragen sind nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse und nicht auf die Grundfläche und die Geschossfläche anzunehmen.
- Abweichungen von Baugrenzen und Baulinien
- Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Erkern, Vordächern, Terrassen und Balkonen ist zulässig, wenn diese bei Erkern jeweils maximal 1,0 m, bei Terrassen jeweils maximal 3,0 m und bei Balkonen und Vordächern jeweils maximal 2,0 m beträgt und bei Balkonen und Erkern auf maximal ein Drittel der Gebäudebreite begrenzt ist.
- In dem mit MU5 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes ist ein Vortreten von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für konstruktive Bauteile um bis zu 1,5 m zulässig.
- Eine Überschreitung der westlichen Baulinie des mit Baufeld 1 bezeichneten Baufelds zugunsten der Herstellung eines Gebäudeteils für die Gebäudeerschließung ist zulässig, wenn diese maximal 3,5 m beträgt und auf eine Fläche von 40 m² begrenzt ist.
- Ein Zurücktreten von den für das Baufeld 2 festgesetzten nordöstlichen Baulinien in dem mit MU5 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes ist zulässig.
- Entlang der mit A1 bezeichneten Baulinien und Baugrenzen kann die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H betragen. Entlang der mit A2 bezeichneten Baulinien beträgt die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 3 m. Entlang der mit A3 bezeichneten Baugrenzen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 5 m.
- Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
- Eine Überschreitung der Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege und Fahrstuhlüberfahrten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 2,0 m ist zulässig. Die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch Treppenausstiege und Fahrstuhlüberfahrten, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik) sowie Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Aufbauten und technischen Anlagen müssen, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten. Treppenausstiege und Fahrstuhlüberfahrten sowie sonstige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sind mit einem Sichtschutz in der Höhe der Aufbauten zu umgeben, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten. Bei Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) kann der Abstand zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses auf 0,25 m reduziert werden, wenn an die Gebäudeaußenkante Gebäude angrenzen, und auf 0,0 m reduziert werden, wenn an die Gebäudeaußenkante keine Gebäude angrenzen.
- Tiefgaragen sind nur in den mit MU1 bis MU6 bezeichneten Teilen des Urbanen Gebietes und hier sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den mit MU2, MU3 und MU5 bezeichneten Teilen des Urbanen Gebietes kann die Herstellung eines Gebäudeteils oder einer Nebenanlage als oberirdischer Zugang zu einer Tiefgarage zugelassen werden, wenn dieses eine Fläche von 30 m² nicht überschreitet und die herzustellende Grundfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 17.1 hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
- In den mit MU1 bis MU6 bezeichneten Teilen des Urbanen Gebietes sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Tiefgaragen zulässig. Hier von ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können.
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge zu Tiefgaragen sind nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches in dem mit MU3 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude im Sinne der BremLBO handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Gemeinschaftsanlagen zur unterirdischen Abfallentsorgung (Unterfursysteme) sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA3) und der Urbanen Gebiete (MU1 bis MU7) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Abfall- und Müllsammelbehälter sind innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 bis MU6 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sie sind in den Gebäuden unterzubringen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

- Im Plangebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 50 Prozent der geeigneten Bruttoflächen der jeweiligen Hauptgebäude Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik zu errichten. Von der PV-Errichtungspflicht nach Satz 1 ausgenommen sind als Spielflächen gemäß Kinderspielflächenortgesetz genutzten Dachflächen von einzelnen Neubauten im MU3 und MU4. Abweichend von Satz 1 kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der Mindestfläche nach Satz 1 auf einem Gebäude zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die unterschrittene Menge von PV-Anlagen auf einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich errichtet wird. Die PV-Anlagen sind aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen. Die Pflicht zur Dachbegrünung nach Begrünungsortgesetz bleibt unberührt.
- Im gesamten Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen, wie etwa Bodenaustausch oder dauerhafter Erhalt einer Versiegelung, der Kontakt zu den schadstoffbelasteten künstlichen Bodenauffüllungen wirksam zu unterbinden.
- Festsetzungen zum Schallschutz
 Im Plangebiet ist infolge von Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) mit Beurteilungspegeln von bis zu 63 dB(A) tagsüber und bis zu 59 dB(A) nachts zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten:
 16.1 In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
 16.2 Bei Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 16.3 Bei Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
 16.4 In dem Plangebiet ist für haussnahe Freibereiche von Wohnungen, wie Terrassen oder Balkone, durch bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien und in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, wie Verglasungen der Balkone und Terrassen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber bei mindestens einem haussnahen Freibereich je Wohnung bei Freibereichen größer als 6 m² in einem Bereich von mindestens 6 m² je Wohnung des jeweiligen haussnahen Freibereichs nicht überschritten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen der Nummern 16.1-16.4 hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.
- Freiflächen - Flächen für Gemeinschaftsanlagen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Von den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die den Urbanen Gebieten MU1 bis MU6 zugeordnet werden, kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Größe der Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind zu mindestens 50 Prozent der Flächen dauerhaft zu begrünen.
- In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind bei der Errichtung von Gebäuden 10 Prozent der Fassaden von Hauptgebäuden zu begrünen.
- Die mit Geh- und Radfahrrechten belastete Fläche (in der Planzeichnung mit W bezeichnet) kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen um bis zu 2 m verschoben werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden.

KENNZEICHNUNGEN

- Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gesamter Geltungsbereich)

Im Bereich der durch XXXX gekennzeichneten Flächen (gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans) ist der anthropogen aufgefüllte Boden unterhalb einer Versiegelung (mit Pflaster oder Beton), verursacht durch inhomogen verteilte Beimengungen von Stoffen wie u.a. Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken, Aschen, Glasbruch, Plastik- und Metallresten in einer Tiefe von 0 bis zu 3,5 Metern erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei (bis max. 4.100 mg/kg), verunreinigt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Blei für Kinderspielflächen und Wohnnutzung, punktuell auch für eine gewerbliche Nutzung, werden überschritten.

Im Bereich der durch XXXX gekennzeichneten Flächen (gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans) ist außerdem das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, hier durch leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoff (LHKW) bis zu 156 µg/l davon Vinylchlorid-Konzentrationen bis zu 16 µg/l, belastet. Der Maßnahmenschwelienwert der LAWA-Länderarbeitsgemeinschaft Wasser >Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwassererschäden, 1994- für LHKW ist überschritten. Die LHKW-Verunreinigung kann nach derzeitigen Erkenntnissen auf die langjährige Nutzung einer Silberwarenfabrik sowie weitere Eintragsorte im weiträumigen Anstrom des Plangebietes zurückgeführt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Unbewegliche Denkmäler Land Bremen
 unbewegliche Denkmäler, wie Baudenkmäler, andere feststehende Denkmäler der Kunst, Kultur oder Technik und deren Inneres, Gartenanlagen und andere flächenhafte Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Frei- und Wasserflächen, jeweils auch als Sachgesamtheiten (§ 2 Absatz 2 Nr. 1 DSchG)
- Denkmalbereich

HINWEISE

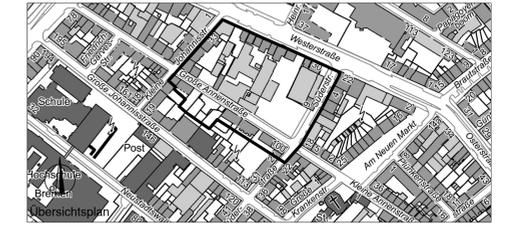
RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
 Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bremischen Naturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.
 Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.
 Aufgrund einer Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) wird empfohlen, im Bereich des Plangebietes Wasser aus Gartenbrunnen bis auf Weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.
 Die einschlägigen DIN-Normen können bei der Senatorin Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.
 Im Plangebiet ist das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde anzunehmen. Es handelt sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Bebauungsplan 2523

für ein Gebiet in Bremen-Neustadt / Alte Neustadt zwischen Westerstraße, Süderstraße, Große Annenstraße (beidseitig) und Kleine Johannisstraße (überwiegend ehemaliges Hachez-Fabrikgelände)

(Bearbeitungsstand: 30.11.2023)



Für Entwurf und Aufstellung
 Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
 Bremen,
 Im Auftrag

Dieser Plan wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis im Internet veröffentlicht.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
 Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt/Wolmershausen vom bis ausgelegen.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am
 Senatorin Ausfertigung vom Präsidenten des Senats

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Planung: Schilling
 Bearbeitet: Braun (BPW Stadtplanung)
 23.11.2022 (t.A.)
 30.11.2023 (Ä.n.ö.A.)
 Verfahren: Nickel