

Bremen, 10.12.2013

Telefon: 361-10347 (Herr Schilling)  
361-4821 (Frau Holstein)  
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie

Vorlage Nr. 18/ 325 (S)  
Tagesordnungspunkt

## **Deputationsvorlage**

**Bebauungsplan 2454**  
**für ein Gebiet in Bremen Altstadt**  
**zwischen Abbentorswallstraße, Abbentorstraße, Neuenstraße und Töferbohmstraße**  
**(Bearbeitungsstand: 14.11.2013)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

### **I. Sachdarstellung**

#### **A) Problem**

Das städtebauliche Ziel für den Bereich des Abbentorswallquartiers im Stephaniviertel ist die Stärkung der Wohnnutzung. Auf Grundlage einer städtebaulichen Studie ist zwischen Neuen- und Abbentorswallstraße bereits auf Grundlage von § 31 (2) BauGB im Wege der Befreiung ein Wohngebäude fertig gestellt und mit dem Bau eines weiteren Wohngebäudes begonnen worden. Ein drittes Wohnhaus ist bereits projektiert. Um einerseits eine mit diesen Neubauten korrespondierende Weiterentwicklung des Plangebiets zu sichern und andererseits Baumaßnahmen auszuschließen, die die Umsetzung dieses Konzepts erschweren oder sogar vollständig konterkarieren würden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

#### **B) Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

### Geförderter Wohnungsbau

Der Senat hat am 28.08.2012 beschlossen, dass beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet werden soll (25 % geförderter Wohnungsbau).

Die bereits projektierten Gebäude wurden auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts entwickelt, so dass die Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen hier nicht greift. In einem städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger aber verpflichtet, 10% der Wohnungen zu einer reduzierten Miethöhe von ca. 7,00-8,50 €/m<sup>2</sup> über eine Laufzeit von 7 Jahren anzubieten. Im angrenzenden Mischgebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie bisher beibehalten und die Bebauung lediglich entsprechend dem städtebaulichen Leitbild neu geordnet. Dadurch ergibt sich keine Notwendigkeit für die Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau.

### Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

### Zum Verfahren nach dem BauGB

#### 1. Planaufstellungsbeschluss

Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag zum Planaufstellungsbeschluss unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

#### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2454 ist am 30. September 2013 vom Ortsamt Mitte / Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

#### 2.1 Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist eine private Stellungnahme eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Bauverwaltung ist in der Anlage zur Deputationsvorlage aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

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

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

- 3.2 Das Ortsamt Mitte / Östliche Vorstadt teilt mit Schreiben vom 11. November 2013 Folgendes mit:

„der Beirat Mitte hat sich in der Sitzung am 4.11.2013 mit dem Bebauungsplan 2454 befasst.

Der Beirat stimmt dem Entwurf zu.

Der Beirat greift den Wunsch der Anlieger vom Wall auf und bittet das Bauressort, die Abben-torswallstraße nach Abschluss der Bauarbeiten an den drei Terrassenhäusern zu asphaltieren. Die Anwohner befürchten zu Recht, dass die Straße durch die jetzt zweiseitige Bebauung den Lärm fängt und die Zahl der ein- und ausfahrenden KFZ stark zunimmt.

Viele Anwohner aus den Häusern Am Wall befürchten darüber hinaus eine Verschattung ihrer Häuser auf der Südseite. Der Beirat bittet daher die Stadtplanung die vorgeschlagene Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung auf dem östlichen Bau-feld zu überprüfen und das Ergebnis dem Beirat vorzulegen (5 Geschosse, statt 7 Geschosse).

Diese Überprüfung soll rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung abgeschlossen sein.

Der Beschluss wurde vom Beirat einstimmig gefasst.“

Die Bauverwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Das Bauressort hat die Möglichkeiten zur Änderung des Straßenbelages in der Abben-torswallstraße geprüft.

Eine Erneuerung des Straßenbelages kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden, da eine Finanzierung nicht darstellbar ist. Auch die Erneuerung infolge von Kanalsanie-rungen ist aufgrund des guten Zustands der Kanäle nicht zu erwarten.

Der zu erwartende Verkehr wird sich ähnlich dem bereits zuvor zulässigen Verkehr entwickeln, mit dem Unterschied, dass die vormalig offenen Stellplätze nun eingehaust sind und somit Störungen durch Türschlagen und Anlassen des Motors entfallen. Der möglichen Anzahl der Fahrbewegungen bei dichter Wohnbebauung steht die zuvor zu beobachtende Anzahl von Fahrbewegungen, auch gewerblicher Art, vorrangig tags-über entgegen

Die Höhenentwicklung der neuen noch zu projektierenden Baukörper, ihr Abstand zur vorhandenen Bebauung wurde optimiert, um mögliche Beeinträchtigungen der Nach-barschaft so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig spannungsreiche Stadträu-me zu schaffen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und öffentli-che Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplanentwurf 2454 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2454 auch über das Ergebnis der Träger-beteiligung unterrichtet werden.

C) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils in Privatbesitz; ein kleines städtisches Grundstück soll veräußert werden (Flurstück Gemarkung Altstadt 2 Flst. 653/5).

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen als Folge des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten. Durch den Verkauf des städtischen Grundstücks können Erlöse erzielt werden.

Die Kosten für die Suche von Kampfmitteln werden von den Eigentümern getragen. Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die erforderlichen Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über welche die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

## 2. Gender

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

### D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Planentwurfes ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Bau aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2454 für ein Gebiet in Bremen Altstadt zwischen Abbentorwallstraße, Abbentorstraße, Neuenstraße und Töferbohmstraße (Bearbeitungsstand: 14.11.2013) einschließlich Begründung zu.“

3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2454 für ein Gebiet in Bremen Altstadt zwischen Abbentorswallstraße, Abbentorstraße, Neuenstraße und Töferbohmstraße (Bearbeitungsstand: 14.11.2013) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

#### Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplanes 2454 (Bearbeitungsstand: 14.11.2013)
- Begründung zum Bebauungsplan 2454 (Bearbeitungsstand: 14.11.2013)
- Anlage zur Deputationsvorlage
- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung

## Begründung

**zum Bebauungsplan 2454  
für ein Gebiet in Bremen Altstadt  
zwischen Abbentorswallstraße, Abbentorstraße, Neuenstraße und Töferbohmstraße  
(Bearbeitungsstand: 14.11.2013)**

### **A) Plangebiet**

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

### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

#### 1. Entwicklung und Zustand

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

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

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

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

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im Privatbesitz. Ein ca. 72m<sup>2</sup> großes Teilstück gehört der Stadtgemeinde Bremen und soll verkauft werden (Flurstück Gemarkung Altstadt 2 Flst. 653/5). Es kann in die Planung einbezogen werden.

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

Südlich des Plangebiets dominiert ein großmaßstäblicher, fünfgeschossiger Gebäudekomplex der Telekom. Westlich des Plangebiets liegen Gemeinbedarfseinrichtungen (Hilfe für Behinderte, Volkshochschule, Kindertagesstätte) sowie ein Parkhaus. Östlich des Plangebiets hat sich fast durchgehend eine geschlossene drei- bis fünfgeschossige Mischnutzung in Blockrandbebauung ausgebildet.

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

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

## 2. Geltendes Planrecht

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

- Ausweisung als Mischgebiet mit geschlossener Bauweise,
- überbaubare Grundstücksflächen, die den vorhandenen Bestand absichern,
- viergeschossige Bebauung entlang der Neuen- und Töferbohmstraße, dreigeschossige Bebauung an der Abtentorstraße sowie eingeschossige Bebauung, Garagen und Stellplätzen an der Abtentorwallstraße,
- Anpflanzgebote für insgesamt 11 Bäume auf Privatgrund entlang der Abtentorwallstraße,
- mittig durch den Baublock verlaufendes Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit als Durchgang zwischen Abtentorwallstraße und Neuenstraße.

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

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

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

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

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

## **C) Planinhalt**

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

Den Planungszielen folgend wird der westliche Teil des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet und der östliche Teil als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Ausweisung wird sichergestellt, dass Wohnen in der westlichen Hälfte die Hauptnutzung bildet. Diese kann durch handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden, sofern eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Im östlichen Teil des Plangebiets soll einerseits das bestehende Geschäftshaus planungsrechtlich gesichert und zugleich eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Daher wird hier ein Mischgebiet ausgewiesen.

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

### **2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

Zeitgemäßer Wohnraum erfordert gut nutzbare private Außenwohnbereiche. Die überbaubaren Flächen sind ausreichend dimensioniert, um auch Balkone mit einer angemessenen Tiefe realisieren zu können. Erdgeschosswohnungen werden heutzutage üblicherweise durch ebenerdige Terrassen aufgewertet, die im Vergleich zu Balkonen eine größere Tiefe aufweisen. Damit diese zugelassen werden können, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Terrassen, die unmittelbar an das Hauptgebäude an-

schließen, die überbaubare Fläche um bis zu 3 m überschreiten dürfen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Unter Berücksichtigung der zur Unterbringung von Balkonen gewährten Entwicklungsspielräume ist es somit möglich, angemessen tiefe Terrassen zu realisieren. Die Beschränkung der Tiefe der Anlagen ist erforderlich, um Gartenbereiche zu sichern. Eine Beschränkung in der Breite erfolgt jedoch nicht, um aktuellen Wohntrends folgend die Anlage einer Terrasse auf gesamter Breite der Wohnung zu ermöglichen.

### 3. Bauweise

Um das Ziel einer geschlossenen Bebauung in dem lang gestreckten Baublock zwischen Abtentorstraße und Töferbohmstraße zu erreichen, wird im Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte Bauweise entspricht auch der Bestandssituation und sichert diese planungsrechtlich ab.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

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

## 6. Reduzierung der Abstandsflächen

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

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

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

## 7. Solarenergie

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

## 8. Erhaltungs- und Anpflanzgebot für Bäume

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

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

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

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

Die festgesetzten Baumstandorte dürfen für Nebenanlagen und Zufahrten um bis zu 5 m verschoben werden. Damit wird eine Flexibilität für die Positionierung der Grundstückszufahrten und die Organisation der Außenanlagen gewahrt. Zugleich wird jedoch gesichert, dass entlang der Abbentorswallstraße eine Baumreihe mit annähernd regelmäßigem Baumabstand entsteht. Für die entlang der Neuenstraße anzupflanzenden Bäume wird so sichergestellt, dass sie etwa mittig in den Hof- bzw. Platzbereichen angeordnet und nicht in die Randbereiche dieser Flächen verschoben werden. Sie stünden dann zu dicht an den Gebäuden und ihre Kronen könnten sich nicht gut entwickeln.

## 9. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

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

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

Ziel der Festsetzung ist es, auf den Flächen nicht überbauter Untergeschosse die Anpflanzung kleinklimatisch, ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen und Gartenbereiche zu realisieren, sofern diese Flächen nicht für Terrassen und für Anlagen der Gebäudeerschließung benötigt werden. Die Festsetzung einer Mindestandeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Pflanzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Im Bereich von Bäumen ist dafür die Erhöhung der Substratstärke erforderlich. Hier muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus für kleinkronige Bäume mindestens 70 cm und für großkronige Bäume mindestens 1 m betragen.

#### **D) Umweltbelange**

Nach § 13a Absatz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt etwa 4.400 m<sup>2</sup>.

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

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben könnten, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet. Dabei werden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar sind:

- Lärmtechnische Untersuchung der Lärmkontor GmbH vom Oktober 2013
- orientierende altlastentechnische Erkundungen des Büros Umtec, Prof. Biener I Sasse I Konertz, Beratende Ingenieure und Geologen vom Oktober 2013.

#### Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

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

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

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

#### Altlasten

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Nutzungen vor, die zu Boden- und Grundwasserunreinigungen geführt haben könnten. Der Auszug aus der Liste der Altstandorte weist für das Plangebiet für die vergangenen 120 Jahre eine Nutzung u.a. als Druckerei, Kohlenhandel, Gelbgießerei und Bauunternehmen aus. Aufgrund der vorliegenden Verdachtsmomente sind orientierende altlastentechnische Erkundungen gemäß § 4 Absatz 2 der BBodSchV durchgeführt worden.

Auf Basis der Ergebnisse dieser Erkundungen wurde der Gefahrenverdacht für den Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt) nicht bestätigt. Die gesetzlich geregelten Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohnbebauung werden unterschritten.

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

#### Sonstiges

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ist vielmehr mit einer Verbesserung der Situation für diese Schutzgüter zu rechnen. Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt und bis auf eine Vorgartenfläche und wenige Baumstandorte komplett versiegelt. Mit der Schaffung von Gartenflächen, begrünten Dachflächen und Baumanpflanzungen entlang des Straßenraums wird sich das Grünvolumen deutlich erhöhen, was zusätzliche Lebensräume für Tiere schafft, sich günstig auf das Mikroklima auswirkt und zur Rückhaltung von Regenwasser beiträgt.

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

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils in Privatbesitz; ein kleines städtisches Grundstück soll veräußert werden (Flurstück Gemarkung Altstadt 2 Flst. 653/5).

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen als Folge des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten. Durch den Verkauf des städtischen Grundstücks können Erlöse erzielt werden.

Die Kosten für die Suche von Kampfmitteln werden von den Eigentümern getragen. Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die erforderlichen Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über welche die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

### **2. Genderprüfung**

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

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag  
gez. Viering

Bremen, 19. Dezember 2013

.....  
Senatsrat