

## Deputationsvorlage

### für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 131

(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz in Bremen-Neustadt  
(Bearbeitungsstand: 05.02.2019)

- Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung
- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

### I. Sachdarstellung

#### A) Problem

Die Vorhabenträgerin, die GEWOBA AG Wohnen und Bauen, hat einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplanes eingereicht. Sie beabsichtigt, im Kreuzungsbereich Am Hohentorsplatz / Hohentorsheerstraße ein achtgeschossiges Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zu errichten.

Das ca. 0,15 ha große Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 861, rechtsverbindlich seit dem 7.01.1972, und umfasst zwei Teilbereiche:

#### 1. Teilbereich A

stellt eine Fläche dar, die im Sofortprogramm Wohnungsbau des Bremer Senats unter dem Stichwort „Intensivierung des Wohnungsbaus“ als eine - insbesondere für den geförderten Wohnungsbau - vordringlich zu entwickelnde Fläche bestimmt worden ist. Das Vorhaben ist außerdem eine Maßnahme aus der Stadterneuerung „Hohentor / Alte Neustadt“. Der Bebauungsplan 861 setzt für den Teilbereich A eine Fläche für eine Stellplatzanlage sowie nordwestlich davon eine Fläche für die angrenzende Feuerwehr fest.

#### 2. Teilbereich B

ist eine eingefriedete Rasenfläche mit neun Laubbäumen. Diese Grünfläche soll zukünftig zu einer Wegeverbindung umgewandelt werden und stellt ebenfalls eine Maßnahme aus der

Stadterneuerung „Hohentor / Alte Neustadt“ dar. Der Wegeunterbau für die vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung sowie unterirdische Anlagen zum Rückstau und zur Versickerung von Regenwasser sind bereits im Rahmen der Stadterneuerung hergestellt worden.

Der Teilbereich B ist Bestandteil einer festgesetzten „Fuhrparkstelle“.

Zur Realisierung der Vorhaben fehlen die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

## **B) Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

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

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben im Teilbereich A auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Zur abschließenden Herstellung der Fuß- und Radwegeverbindung im Teilbereich B sind noch Oberflächenarbeiten zu tätigen. Die hierfür erforderlichen Mittel stehen aus dem Programm „Sanierung und Entwicklung“ bis zur Aufhebung des Sanierungsgebietes „Hohentor / Alte Neustadt“ zur Verfügung.

### **2. Gender-Prüfung**

Als Wohn- sowie als Arbeitsort kommt das Neubauvorhaben für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen in Frage. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

## **D) Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte überarbeitet worden. Zudem ist der Planentwurf um einen Hinweis der Luftfahrtbehörde zur Höhe von baulichen Anlagen ergänzt worden. Die Fläche, auf der die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingerichtet sind, ist erweitert und insofern redaktionell geändert bzw. ergänzt worden.

Die Begründung ist entsprechend der vorgenannten Änderungen redaktionell angepasst und hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes klargestellt worden; ferner wurde die Begründung unter dem Gliederungspunkt E) Finanzielle Auswirkungen geringfügig modifiziert.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 5.02.2019) und die anhängende Begründung enthalten die vorgenannten Ergänzungen.

Die nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 erfolgten Planänderungen und -ergänzungen (siehe Gliederungspunkt 6. des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft) betreffen die Grundzüge der Planung nicht.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung bzw. Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen und -ergänzungen nicht relevant betroffen ist.

Die Planänderungen und -ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung vorgetragene Hinweise und wurden mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Vorhabenträgerin abgestimmt.

Darüber hinaus haben sich durch die vorgenommenen Planänderungen und -ergänzungen keine abwägungsrelevanten neuen Erkenntnisse und Inhalte ergeben, daher soll von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen werden.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

## **E) Abstimmungen**

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Die Vorhabenplanung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz ist dem Beirat Neustadt in seiner Sitzung am 12.12.2018 vorgestellt worden. Der Beirat widerspricht der Darstellung der städtebaulichen Aufwertung des Quartiers durch das Vorhaben und lehnt den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 131 deshalb ab.

Der vollständige Beschluss des Beirates Neustadt sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in dem beigelegten Bericht der Deputation unter Ziff. 5.1 aufgeführt.

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.

## **II. Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand 05.02.2019) einschließlich Begründung abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand 05.02.2019).

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131 (Bearbeitungsstand: 05.02.2019)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 (Bearbeitungsstand: 05.02.2019)

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

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 131**

**(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz in Bremen-Neustadt**

**(Bearbeitungsstand: 05.02.2019)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131 (Bearbeitungsstand: 05.02.2019) und die entsprechende Begründung vor.

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

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 01.11.2018 beschlossen, dass für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 131 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 10.11.2018 bekannt gemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

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

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131 ist am 04.09.2018 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 131 ist am 05.06.2018 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

#### **4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 01.11.2018 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 20.11.2018 bis 20.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

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

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

5.1 Der Beirat Neustadt/Woltmershausen hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 12.12.2018 Folgendes mitgeteilt:

*„Der Beirat lehnt den Entwurf in der vorgelegten Fassung hinsichtlich folgender Punkte jedoch ab:*

- 1. Der Beirat spricht sich gegen die vorgesehene Höhe aus: Die geplante Acht-Geschossigkeit ist aus Sicht des Beirats im Verhältnis zu den umliegenden, überwiegend viergeschossigen (plus Dachgeschossausbau) Wohngebäuden überdimensioniert und widerspricht der gewollten städtebaulichen Aufwertung des Quartiers am Hohentorsplatz.*
- 2. Das völlige Fehlen von Balkonen aus Lärmschutzgründen widerspricht den Interessen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Aus Sicht des Beirats sollten zumindest auf der lärmabgewandten Seite Loggien oder Balkone errichtet werden, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbessern.*
- 3. Der Beirat lehnt die vorgesehene dunkelgrüne Fassadengestaltung ab. Das Material fügt sich nicht in die nachbarschaftliche Umgebung ein. Der Beirat fordert den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr auf, ihn bei der Entscheidung über die äußere Gestaltung einzubeziehen.*
- 4. Der Beirat hält die reale Herstellung von Spielmöglichkeiten für Kinder im Geltungsbereich des V+E-Planes für unverzichtbar: Für Schlechtwetter-Zeiten sollte beispielsweise zumindest ein Tobe-/Aufenthaltsraum für Kinder und evtl. Jugendliche im Erdgeschoss hergestellt werden, da nach den bisher vorgestellten Planungen Wohnungsgrößen vorgesehen sind, die sich auch an Alleinerziehende richten.*
- 5. Das vorgesehene Flachdach sollte mindestens für die Bewohnerschaft, möglichst aber auch für die Nachbarschaft, zugänglich und nutzbar sein.“*

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

1) Zur Gebäudehöhe:

Mit der Planung soll ein städtebaulicher Orientierungspunkt im Kreuzungsbereich Am Hohentorsplatz/ Hohentorsheerstraße mit einer hochwertigen und ortsbildprägenden Architektur entwickelt werden. Hierzu wurde im Jahr 2017 von der GEWOBA, in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Bremen, ein Wettbewerbsverfahren ausgerufen. Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde im Sanierungsverfahren „Hohentor/Alte Neustadt“ das Flächenpotenzial des Hohentorsplatzes ermittelt. Die besondere Lage im Kreuzungsbereich der drei Straßen Hohentorsheerstraße, Woltmershauser Allee und der Straße Am Hohentorsplatz sowie die Eingangssituationen zum Ortsteil Hohentor bietet sich für die Setzung eines städtebaulichen Impulses an. Vor diesem Hintergrund soll hier ein markantes, achtgeschossiges Gebäude entstehen, das aufgrund seiner Höhe auch einen neuen Orientie-

rungspunkt im Ortsteil Hohentor sowie entlang der Neustadtwallanlagen darstellt. Gleichzeitig ermöglicht die Ausbildung eines achtgeschossigen Gebäudes die Schaffung von 52 Wohneinheiten, von denen 45 unter den geförderten Wohnungsbau fallen.

## 2) Zum Fehlen von Balkonen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch ein Ingenieurbüro eine Langzeitimmissionsmessung zur Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation erstellt. Die Auswertung der Messergebnisse hat ergeben, dass das Geräuschverhalten am Immissionsort ausnahmslos durch Straßenverkehrsgeräusche geprägt ist und dass das Bauvorhaben am Hohentorsplatz keine lärmabgewandte Gebäudeseite besitzt.

Aufgrund der gemessenen hohen Geräuschimmissionen im Außenbereich sind entlang der Gebäudefassade keine Balkone oder Freibereiche möglich. Diese Vorgabe entspricht den Anforderungen der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“, die zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 01.03.2016 gefordert werden.

## 3) Zur Fassadengestaltung:

Das Vorhaben befindet sich in einem heterogenen baulichen Umfeld mit unterschiedlichen Gebäudefassaden und -materialitäten, aus denen sich keine einheitlichen Gestaltungsvorgaben ableiten lassen. Aufgrund der Lage am Hohentorsplatz und der Zielsetzung der Ausbildung eines markanten Orientierungspunktes soll das Gebäude eine besondere Fassadengestaltung erhalten. Mit dem grünen Farbton werden gestalterische Bezüge zu den angrenzenden Wallanlagen aufgenommen. Die äußere Gestaltung wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

## 4) Zur Herstellung von Spielmöglichkeiten:

Das Plangebiet ist umgeben von drei Straßen und einer Feuerwehrrache. Aus Sicherheitsgründen und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bestehen keine Möglichkeiten zur Schaffung von Außenspielflächen innerhalb des Plangebiets. Aufgrund der Nähe zu den Neustadtwallanlagen mit ihren öffentlichen Spielplatz- und Erlebnisflächen gibt es in unmittelbarer Nähe ausreichend Möglichkeiten zum Spielen und zum Aufenthalt für Kinder und Jugendliche. Daher ist vorgesehen, dass die für das Vorhaben notwendigen Spielplatzflächen abgelöst werden. Bei Unterbringung eines Tobe-/Aufenthaltsraumes bestünde keine Möglichkeit zur Unterbringung einer gewerblichen Nutzung, wie z.B. einem Café, in dem Gebäude.

## 5) Zum Flachdach:

Aufgrund der hohen gemessenen Geräuschimmissionen sind im Außenbereich keine Außenwohnbereiche für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zulässig. Des Weiteren sollen auf dem Dach Photovoltaikanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie platziert werden. Daher eignet sich das Dach des privaten Gebäudes nicht für eine öffentliche Nutzung.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

- 5.4 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen / Ergänzungen des Plans 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. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

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

### 7.1 Änderung des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Planentwurf überarbeitet und insofern wie folgt angepasst bzw. präzisiert worden:

- Vergrößerung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts aufgrund einer Stellungnahme des Umweltbetriebs Bremen.
- Aufnahme eines Hinweises der Luftfahrtbehörde zur Höhe von baulichen Anlagen.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 05.02.2019) enthält die vorgenannten Anpassungen / Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der vorgenannten Plananpassung zuzustimmen.

### 7.2 Änderungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund des Hinweises der Luftfahrtbehörde zur Höhe von baulichen Anlagen ist die Begründung um diesen Hinweis ergänzt und damit geändert worden:

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 05.02.2019) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 05.02.2019) zuzustimmen.

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

Die vorgenannten Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung bzw. Präzisierung, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes).

Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderungen und -ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Die Ergänzungen wurde mit den davon berührten Behörden und der Grundstückseigentümerin abgestimmt.

Auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Ergänzungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Die Vorhabenplanung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz in Bremen-Neustadt ist dem Beirat Neustadt in seiner Sitzung am 12.12.2018 vorgestellt worden.

Der Beirat widerspricht der Darstellung der städtebaulichen Aufwertung des Quartiers durch das Vorhaben und lehnt den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 131 deshalb ab.

Der vollständige Beschluss des Beirates Neustadt sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind unter Ziff. 5.1 dieses Berichtes aufgeführt.

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) C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand: 05.02.2018) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

# Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131  
(gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz  
in Bremen-Neustadt  
(Bearbeitungsstand: 05.02.2019)**

## **A) Plangebiet**

Das ca. 0,15 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Hohentor zwischen der Straße Am Hohentor, der Woltmershauser Allee, der Hohentorsheerstraße und dem Friesenwerder. Das Plangebiet ist zweigeteilt, und die beiden Bereiche werden im Wesentlichen folgendermaßen eingegrenzt:

- Der Teilbereich A ist der eigentliche Entwicklungsbereich der beabsichtigten Bebauung. Dieser Bereich liegt im Dreieck zwischen Am Hohentorsplatz / Woltmershauser Allee und Grundstück der Feuerwache 4.
- Der Teilbereich B liegt ebenfalls zwischen Am Hohentorsplatz und der Woltmershauser Allee und wird im Südosten vom Gelände der Feuerwache 4 und im Nordwesten von einer Recycling-Station begrenzt.

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Abb. 1 Lage des Plangebietes mit Einzeichnung der Teilbereiche A und B (gestrichelte Linien)  
(Quelle Plangrundlage: ABK 5, GeoInformation Bremen)

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

### **1. Entwicklung und Zustand**

Beide Teilbereiche befinden sich seit dem Jahr 2008 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hohentor / Alte Neustadt“. Im Teilbereich A befindet sich eine öffentlich zugängliche Stellplatzanlage mit 19 Kfz-Stellplätzen. Dort befinden sich zudem drei Laubbäume, zwei parkplatzbegleitende Rasenstreifen sowie eine Hecke.

Der Teilbereich B besteht aus einer Rasenfläche mit neun Laubbäumen und ist durch Stahlgitterzäune eingefriedet und nicht zugänglich. Die Grünfläche soll im Rahmen der Stadterneuerung zukünftig zu einer Wegeverbindung umgewandelt werden.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen“ dar.

Der seit dem 07.01.1972 geltende Bebauungsplan 861 setzt für den Teilbereich A eine Fläche für eine Stellplatzanlage sowie nordwestlich davon eine Fläche für die angrenzende Feuerwehr fest. Der Teilbereich B ist Bestandteil einer festgesetzten „Fuhrparkstelle“.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des von der Stadtbürgerschaft am 07.10.2008 beschlossenen Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor / Alte Neustadt“.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens „Hohentor/Alte Neustadt“ sind Flächenpotenziale ermittelt worden, die sich für eine Bebauung von Brachen im Ortsteil Hohentor anbieten. Der Teilbereich A des Plangebietes stellt eine solche Fläche dar, die auch im Sofortprogramm Wohnungsbau des Bremer Senats unter dem Stichwort „Intensivierung des Wohnungsbaus“ als eine, insbesondere für den geförderten Wohnungsbau, vordringlich zu entwickelnde Fläche bestimmt worden ist.

Mit der Planung soll ein städtebaulicher Orientierungspunkt im Kreuzungsbereich Am Hohentorsplatz/ Hohentorsheerstraße mit einer hochwertigen und ortsbildprägenden Architektur entwickelt werden. Die vorhandene Feuerwehrdurchfahrt soll erhalten bleiben.

Vor diesem Hintergrund sieht die Vorhabenplanung die Errichtung eines Wohngebäudes mit 52 Wohneinheiten vor, von denen 86 % als geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden (45 Wohneinheiten). Entsprechend der großen Nachfrage nach kleinen Wohnungen entstehen in dem Wohngebäude vorwiegend Wohnungen in einer Größe bis 50 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss ist ein gewerbliches Flächenangebot geplant. Das Wohngebäude soll acht Vollgeschosse umfassen und eine Gesamthöhe von 26,5 m erreichen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen soll der Lärmsituation mit schallgedämmten Fenstern und Gebäudefassaden sowie durch geeignete Grundrissanordnungen Rechnung getragen werden.

Im Erdgeschoss sind neben dem gewerblichen Flächenangebot die Unterbringung von rd. 60 Fahrradabstellplätzen inkl. einer Ladeinfrastruktur für Lastenpedelecs, Flächen für Kinderwagen sowie Räume für die Gebäudetechnik geplant. Der Teilbereich A wird zum Großteil durch den Neubau überplant. Die westlich bestehende Feuerwehrrüberfahrt wird geringfügig angepasst und um vier Kfz-Stellplätze ergänzt, wobei einer als behindertengerechter Stellplatz vorgesehen ist. Die Anfahrt dieser Stellplätze für Anlieger erfolgt dabei im Einrichtungsverkehr von der Straße Am Hohentorsplatz in Richtung Woltmershauser Allee. Die Feuerwehrrüberfahrt dient der angrenzenden Feuerwache als kürzeste Zufahrt von der Woltmershauser Allee in Richtung der Straße Am Hohentorsplatz.

Westlich des Teilbereichs B wurde im Rahmen des Sanierungsverfahrens die angrenzende Recycling-Station von Mitte 2014 bis Juni 2015 umgebaut und neu organisiert. Aufgrund der Neuorganisation und der damit verbundenen effizienteren Ausnutzung des Geländes verblieb auf der westlichen und östlichen Seite der neuen Recycling-Station eine Fläche. Die östliche Fläche umfasst ca. 600 m<sup>2</sup> und präsentiert sich momentan als eingefriedete Grünfläche der Recycling-Station. Diese Einfriedung dient der übergangs-

weisen Verkehrssicherung einer noch nicht abschließend hergestellten Fußwegeverbindung zwischen den Straßen Woltmershauser Allee und Am Hohentorsplatz. Innerhalb der Fläche stehen neun Laubbäume. Der Unterbau des Weges für eine zukünftige fußläufige Verbindung ist gemäß den Absprachen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Bremer KLimaAnpassungsStrategie (KLAS) bereits hergestellt worden. Im Bebauungsplan wird die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Vorhabenträgerin für die Planung ist die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen aus Bremen. Sie hat das Vorhabengrundstück im Teilbereich A erworben, einen Architektenwettbewerb durchgeführt und strebt nun die Realisierung des Vorhabens an.

#### **4. Planungsverfahren**

Mit Realisierung der Vorhabenplanung wird eine innerstädtische Fläche zur Schaffung von Wohnraum umgenutzt. Die Planung stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und dient einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die auf eine Begrenzung des Freiflächenverbrauchs abzielt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt daher auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ("Bebauungsplan der Innenentwicklung"). Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da sich das Plangebiet in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt befindet und die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Planung begründet ebenfalls nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **C) Planinhalt**

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

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 bestimmt. In diesem wird kein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern ein Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenangebot im Erdgeschoss mit zwingend acht Vollgeschossen, einer maximalen Grundfläche sowie einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Mit den Regelungen im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben "Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung" konkretisiert.

Mit der beschriebenen Festsetzung wird planungsrechtlich eine Wohn- und Gewerbenutzung als Nachfolgenutzung der öffentlichen Fläche am Hohentorsplatz gesichert. Wohnungen sind im Erdgeschoss unzulässig, um im Erdgeschoss eine halböffentliche Nutzung zu sichern und damit zu einer Belebung des Hohentorsplatzes beizutragen. Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung einer gewerblichen Fläche mit insgesamt rd. 250 m<sup>2</sup> vor. Es sind nur Gewerbenutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dort könnte z.B. ein Café entstehen. Darüber hinaus sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig.

Vergnügungsstätten, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale, Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen sind unzulässig, da sie regelmäßig bis in die späten Abendstunden geöffnet sind und dementsprechend Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden können. Zudem sollen Trading-Down-Effekte in diesem Bereich des Hohentor, der durch die Sanierungsplanung bereits eine städtebauliche Aufwertung erfahren hat, verhindert werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der zwingenden Anzahl von acht Vollgeschossen sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die besondere Lage im Kreuzungsbereich der drei Straßen Hohentorsheerstraße, Woltmershauser Allee und der Straße Am Hohentorsplatz sowie die Eingangssituationen zum Ortsteil Hohentor bietet sich für die Setzung eines städtebaulichen Impulses an. Vor diesem Hintergrund soll hier ein markantes, achtgeschossiges Gebäude entstehen, das aufgrund seiner Höhe auch einen neuen Orientierungspunkt im Ortsteil Hohentor darstellt.

Die zulässige Grundfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche durch das Vorhaben maximal im Plangebiet bebaut werden darf. Sie beträgt im Plangebiet rd. 520 m<sup>2</sup> und entspricht damit der Gebäudegrundfläche des Vorhabens. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von rd. 0,64, die unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete liegt.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Lage im Hohentor sieht die Vorhabenplanung die Errichtung eines Wohnhauses mit acht Vollgeschossen vor. Dementsprechend wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass dieses Gebäude auch zwingend mit acht Vollgeschossen zu errichten ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 26,5 m leitet sich ebenfalls aus der städtebaulichen Konzeption der Errichtung eines achtgeschossigen Gebäudes ab. Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist der in der Planzeichnung dargestellte Punkt über Normalhöhennull.

Zur Sicherung der im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ausgewählten Gebäudekubatur wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baulinien vorgegeben. Dies bedeutet, dass die Gebäudekanten auf den Baulinien errichtet werden müssen. Abgeleitet aus der städtebaulichen Konzeption ist ein Zurücktreten von den Baulinien ab dem fünften und siebten Vollgeschoss um bis zu 1,0 m zulässig. Diese Regelung wurde getroffen, um die nach oben zurückspringende Fassade des Wohngebäudes zu ermöglichen. Ebenfalls aus der Konzeption abgeleitet ist die Regelung zu Dachüberständen. Daher ist eine Überschreitung der Baulinien für Dachüberstände und Gesimse um bis zu 1,0 m zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 5 BremLBO erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen werden mit dem festgesetzten Neubau zu den umgebenden Wohngebäuden sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten.

In Richtung der Feuerwache werden bei der festgesetzten Gebäudehöhe die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 S. 5 BremLBO unterschritten. Da in diesen Bereichen der Feuerwache Fenster der Fahrzeughalle sowie von darüber liegenden Büro- und Aufenthaltsräumen betroffen sind, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

im Bereich der Feuerwehr nicht beeinträchtigt. Die Vorhabenplanung sieht auf der Westseite im Erdgeschoss die hausinterne Stellplatzanlage, die Technikräume sowie eine gewerbliche Fläche vor. Wohnungen ab dem zweiten Vollgeschoss werden über zwei Fassadenseiten belichtet und belüftet. Daher sind trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen verträgliche Wohnverhältnisse gegeben.

Weiter überlagern Abstandsflächen die öffentlichen Verkehrsflächen der südlich angrenzenden Woltmershauser Allee und überragen dabei in Teilen die Mitte der Verkehrsfläche, die gem. § 6 Abs. 2 S. 1 BremLBO als Grenze definiert ist. Hierdurch werden allerdings keine Abstandsflächen von Nachbargebäuden überlagert. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand von 3,0 m je Gebäudeseite wird weiterhin überschritten. Setzt man für das geplante Gebäude die nachbarschützende Tiefe der Abstandsfläche – gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BremLBO Dreiviertel der Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche (also 0,3 H) – an, ergeben sich keine Überlagerungen der nachbarschützenden Abstandsflächen. Insgesamt sind daher keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 ermöglicht für untergeordnete technische Aufbauten und Treppenausstiege eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Voraussetzung ist, dass die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe nicht mehr als 1,5 m beträgt und die technischen Aufbauten sowie Treppenausstiege um mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrücken. Durch den Abstand von der Außenkante des Gebäudes soll die Sichtbarkeit und damit die städtebauliche Wirkung der Aufbauten vom öffentlichen Raum aus beschränkt werden.

Der Bebauungsplan bestimmt des Weiteren, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der jeweils für sie festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen erfolgt eine Gliederung in eine Erschließungs- und Stellplatzfläche sowie in eine unbebaute Freifläche, die unter anderem mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Nähere Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

### **3. Öffentliche Verkehrsfläche**

Der Teilbereich B wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Fläche dient als Wegeverbindung zwischen der Woltmershauser Allee und der Straße Am Hohentorsplatz. Eine Durchfahrbarkeit mit einem Pkw ist nicht zulässig. Der Teilbereich B geht mit Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 in den Verantwortungsbereich des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Bremen über. Die innerhalb des Teilbereichs sich befindenden neun Laubbäume werden Bestandteil der neuen öffentlichen Verkehrsfläche.

### **4. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze**

#### Erschließung

Die Erschließung des Neubauvorhabens im Teilbereich A erfolgt über die bereits vorhandene Feuerwehrüberfahrt, die im Rahmen der Sanierungsplanung hergestellt wurde. Diese wird von der angrenzenden Feuerwache 4 als Überfahrtmöglichkeit von der Woltmershauser Allee in Richtung der Straße Am Hohentorsplatz genutzt. Diese Überfahrt muss für die Feuerwehr erhalten bleiben, gleiches gilt für die hier verlaufenden Leitungen. Daher wird die Überfahrt im Bebauungsplan als mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Für das Neubauvorhaben wird die Feuerwehrüberfahrt geringfügig angepasst und um vier Pflichtstellplätze, wobei einer als behindertengerechter Stellplatz vorgesehen ist, ergänzt. Die Erschließung dieser Pflichtstellplätze für Anlieger erfolgt dabei im Einrichtungsverkehr von der Straße Am Hohentorsplatz in Richtung Woltmershauser Allee.

Der Standort am Hohentorsplatz bietet aufgrund der Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Pappelstraße und Innenstadt sowie zur nur rd. 50 m entfernten Busstation „Hohentorsplatz“ sehr gute Voraussetzungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und somit zur Stärkung des Umweltverbundes. Auch die in wenigen Gehminuten erreichbare Hochschule Bremen, die Neustadtwallanlagen als Naherholungsraum sowie die im Ortsteil bestehenden sozialen Einrichtungen wie Kindertagesstätten und mehrere Schulen können ohne die Nutzung eines Autos erreicht werden, so dass die Planung auf eine Minimierung des Kfz-Verkehrs angelegt ist.

### Stellplätze

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Parkraumbilanz (BPW baumgart+partner Partnerschaftsgesellschaft mbB, „Parkraumbilanz – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 131 für die Errichtung eines Wohnhauses am Hohentorsplatz in Bremen Neustadt“; Bremen, 10.04.2018) durchgeführt, die die Leistungsfähigkeit und Aufnahmequalität des öffentlichen Straßenraumes innerhalb einer 200 m fußläufigen Entfernung vom Plangebiet untersucht hat.

Im Betrachtungsraum der Parkraumbelastung, im Umfeld des Vorhabens, sind öffentliche Stellplätze in Quer- und Längsaufstellung vorhanden. Das Parken am Straßenrand wird größtenteils nicht durch Schilder geregelt. Die Fahrbahnbreiten sind meistens ausreichend, um zusätzlich das Parken auf der Fahrbahn zu ermöglichen. In einigen Anlieger- und Wohnstraßen wird vorwiegend mit zwei Rädern auf dem Gehweg geparkt, da die Fahrbahnbreite nicht für alle Fahrzeuge ausreicht um auf der Fahrbahn zu parken. Zusätzlich wird in den meisten Einbahnstraßen beidseitig geparkt.

In der Untersuchung wurde berücksichtigt, dass in einigen Straßen jeweils nur auf einer Straßenseite und nicht vor und hinter Einmündungen / Kreuzungen und nicht vor Einfahrten und gegenüber Stellplätzen in Queraufstellung geparkt werden kann. Die öffentlichen Stellplätze wurden entsprechend ihrer Anzahl und vorgesehenen Aufstellung erfasst und in einem qualifizierten Lageplan zusammenfassend dargestellt.

Bei der Erfassung der Parkraumbelastung wurden alle parkenden Fahrzeuge am Donnerstag, den 15.03.2018 zwischen 07:00 bis 08:00, 12:00 bis 13:00, 17:00 bis 18:00 und von 22:00 bis 23:00 Uhr in bestimmten Erfassungsbereichen gezählt. Hierbei wurde einerseits nach regelgerechtem und regelwidrigem Parken unterschieden und zusätzlich das Kennzeichen (Unterscheidungszeichen) tabellarisch notiert sowie grafisch dargestellt. Zur Ermittlung der freien Kapazität wurden die regelgerecht und regelwidrig parkenden Fahrzeuge zu einer Gesamtsumme zusammengefasst.

Für die genaue Bestandserfassung wurden ausgehend vom Plangebiet (Teilbereich A) die angrenzenden öffentlichen Straßenräume betrachtet und in drei Erfassungsbereiche untergliedert.

Im direkten Umfeld des Plangebietes werden die drei angrenzenden öffentlichen Straßenräume und der bestehende Hohentorsplatz als sogenannter „Nahbereich“ erfasst. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Hohentorsplatz mit seinem bestehenden öffentlichen Stellplatzangebot im Zuge des Vorhabens überplant wird. Bei der Zählung werden die Parkplätze auf dem Hohentorsplatz in die Gesamtbilanz mit eingerechnet.

Der nächste Erfassungsbereich umfasst alle Straßen, die in einer maximal fußläufigen Entfernung von 200 m vom Plangebiet entfernt sind. Maßgebend war hierbei der Mittelpunkt des Vorhabengebietes. Die 200 m Entfernung stellt für Anwohner\*innen und Besucher\*innen die maximal zumutbare fußläufige Entfernung zwischen abgestelltem Auto und Zielort (Vorhaben) dar.

Neben diesem „200 m Bereich“ wurden die weiterführenden öffentlichen Straßenbereiche hinzugenommen und extra als „Gesamtraum“ ausgewertet.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

- Für das Vorhaben ist der Nahbereich (direkt angrenzende Straßenräume) von hervorgehobener Bedeutung. Hier stehen während des ganzen Tages im Durchschnitt rd. 30 freie, öffentliche Stellplätze zur Verfügung.
- Nach 17:00 Uhr stehen im weiteren Plangebietsumfeld (Gesamtraum) im Durchschnitt 67 freie, öffentliche Stellplätze zur Verfügung.
- Durch Bauarbeiten und damit verbundene absolute Halteverbote im näheren Plangebietsumfeld fehlen zusätzliche 53 Stellplätze im öffentlichen Raum. Diese werden nach Fertigstellung der Bauarbeiten wieder dem Gesamtraum als Stellplatzflächen zur Verfügung stehen. Allein in der vom Plangebiet rd. 150 m entfernten Straße Neustadtswall fehlen durch Bauarbeiten 43 öffentliche Stellplätze. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Jahr 2019 abgeschlossen und das absolute Park- und Halteverbot zum 01.04.2019 aufgelöst. Die temporär fehlenden öffentlichen Stellplätze werden somit spätestens im April 2019 wieder dem Verkehrsraum zugänglich gemacht.
- Ein erheblicher Teil der öffentlichen Stellplätze, insbesondere im Nahbereich, werden von Fahrzeugen mit einem Fremdkennzeichen (25 % - 43 %), vermutlich von Pendlern, genutzt und mindern somit tagsüber die Stellplatzkapazitäten im Nahbereich des Vorhabens.
- Die Realisierung des Vorhabens und die damit verbundene Überplanung der Stellplatzanlage mit ihren 19 Parkplätzen führen aufgrund der ausreichenden Anzahl freier Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum zu keiner relevanten Erhöhung des Parkraumdrucks im Quartier.
- Aufgrund der Restkapazität in den untersuchten Zeiträumen und Erfassungsbereichen steht für das geplante Bauvorhaben im Nahbereich eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen auf öffentlichem Grund zur Verfügung.

#### Kirchengemeinde Hohentor

In rd. 180 m Entfernung zum Teilbereich A befindet sich die Evangelische Hohentorsgemeinde Bremen. Innerhalb des Grundstücks der Kirchengemeinde befindet sich eine Stellplatzanlage mit acht Stellplätzen. Zu den sonntäglichen Gottesdiensten ist diese regelmäßig belegt. Gleichzeitig befinden sich aber im Umkreis der Kirche rd. 382 öffentliche Stellplätze, so dass insgesamt genügend freie Stellplätze zu erwarten sind. Bei Spitzenereignissen kann es jedoch durchaus vorkommen, dass es temporär zu Engpässen in der Parkraumversorgung kommt.

#### Mobilitätskonzept

Der Hohentorsplatz bietet aufgrund seiner Rahmenbedingungen ideale Voraussetzungen zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Aufgrund der besonderen Lage, der guten Erreichbarkeit und dem Zugang zu ÖPNV-Stationen sowie vor dem Hintergrund, dass

es sich bei diesem Bauvorhaben um ein Projekt mit einem hohen Anteil an geförderten Wohnungen handelt, wird der Faktor des notwendigen Stellplatzbedarfs von 0,8 für Bauvorhaben mit mehr als vier Wohnungen bis zu je 90 m<sup>2</sup>, um die Hälfte auf 0,4 reduziert.

Nutzungen	Faktor	Summe	Anzahl Stellplätze
52 Wohneinheiten	0,4	20,8	21
Gewerbliches Flächenangebot			1
Summe erforderlicher PKW-Pflichtstellplätze			22
Anteil der mindestens herzustellenden Stellplätze bei einem Mobilitätskonzeptes (22 x 20 %)			4

Das vorgesehene Mobilitätskonzept soll einen Beitrag zur Verringerung des Verkehrsaufkommens im Ortsteil leisten. Hierbei werden für die neuen Bewohner\*innen Anreize geschaffen, um auf einen eigenen Pkw zu verzichten und die Angebote der BSAG sowie der Carsharing-Anbieter zu nutzen. Den zukünftigen Bewohner\*innen werden hierzu Zeitkarten der BSAG sowie vergünstigte Konditionen für die Carsharing-Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Zuschüsse bei der Carsharing Nutzung sowie die Zeitkarten bei der BSAG werden von der Vorhabenträgerin entsprechend den Ablösesummen für die nicht hergestellten Pflichtstellplätze finanziert. Die Reduzierung des notwendigen Stellplatzschlüssels soll primär den Mobilitätsansprüchen der gewünschten Zielgruppen gerecht werden und nicht zu einer pauschalen und wirtschaftlich orientierten Verknappung des Stellplatzangebotes führen.

Um darüber hinaus auch die Benutzung des Fahrrads attraktiver zu gestalten, ist im Erdgeschoss des Neubauvorhabens eine Fahrradabstellanlage für rd. 60 Fahrräder inkl. Ladedosen für Pedelecs vorgesehen.

Die GEWOBA verpflichtet sich zu diesem Mobilitätskonzept. Zur Sicherung werden zwischen der Vorhabenträgerin mit der Stadt Bremen, den Verkehrsbetrieben der Stadt Bremen (BSAG) und einem Carsharing-Anbieter die vorgenannten Maßnahmen vertraglich gesichert.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Vorhabens mit Trinkwasser kann durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Hohentorsheerstraße sowie der Woltmershauser Allee und der Straße Am Hohentorsplatz erfolgen.

Die Müllentsorgung des Neubauvorhabens im Teilbereich A erfolgt über eine Müllsammelstelle an der Südwestseite des Gebäudes. Die Müllabfuhr kann dabei von der Woltmershauser Allee die Sammelstelle erreichen.

## 6. Lärm

Aus Gründen des Schallschutzes wird festgesetzt, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten werden darf. Bei Außenpegeln nachts von >50 dB(A) bis 60 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den oben genannten Regelungen zum Schallschutz erfolgt im Einzelfall, so dass hieraus die notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können. Dabei kann unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalls auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises von den Anforderungen der getroffenen Schallschutzfestsetzungen abgewichen werden. Mit dieser Regelung obliegt es dem Bauherrn, im Genehmigungsverfahren den Nachweis des erforderlichen Schallschutzes zu führen.

Eine ausführliche Darstellung der in den Teilbereichen erwarteten Immission findet bei der Darstellung der Umweltbelange (Kapitel D) statt.

## **7. Klimaschutz und Starkregenvorsorge**

Der Teilbereich A stellt eine nahezu vollständig versiegelte öffentliche Stellplatzanlage dar. Mit der Vorhabenplanung werden Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes umgesetzt. So wird eine rd. 100 m<sup>2</sup> große Anlage zur Nutzung der Solarenergie auf dem Dach installiert, um das Gebäude klimafreundlich mit elektrischer Energie zu versorgen. Zudem ist die Errichtung eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerks (BHKW) mit Kraft-Wärme-Kopplung geplant. Über das BHKW wird Warmwasser und Wärme für die Raumheizung erzeugt. Gemeinsam mit der Photovoltaikanlage auf dem Dach wird klimafreundlich und günstig Strom und Wärme produziert. Das Wohngebäude wird nach dem KfW-Standard 55 errichtet. Die Umsetzung der vorgenannten Aspekte und Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag abgesichert.

Das Dach wird zusätzlich begrünt und liefert so einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, der Schaffung von zusätzlichem, ungestörten Lebensraum sowie Regenwasserrückhaltung. Hierzu wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 festgesetzt, dass mindestens 70 % der Flachdächer zu begrünen sind.

Im Teilbereich B dienen die unter dem Weg liegenden Rigolenkästen der Starkregenvorsorge und stellen somit eine Maßnahme der Klimaanpassung dar. Diese wird über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

## **8. Hinweise**

### Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung durch LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe). Anwohnerinformationen sind im Jahre 2012 erfolgt. Eine Nutzung von LHKW-belastetem Grundwasser kann zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Vorsorglich wird empfohlen, Wasser aus Gartenbrunnen nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

Soweit im Rahmen von Bautätigkeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein sollten, ist außerdem die LHKW-Beeinträchtigung des Grundwassers zu beachten.

### Kampfmittel

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

### Archäologische Bodenfundstellen

Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind vermutlich von der Planung nicht betroffen. Werden allerdings bei den Erdarbeiten archäologische Spuren entdeckt, so sind die Bauarbeiten sofort zu beenden und die Landesarchäologie Bremen ist zu benachrichtigen.

### Luftverkehr / Höhe baulicher Anlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Überschreitung der Höhe von 48,2 m ü. NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) einzuholen ist.

## **D) Umweltbelange**

Da bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (vgl. Kap. B 3).

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> (Teilbereich A und B) bereits unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

### Baum-, Arten- und Biotopschutz

Der Teilbereich A ist bis auf zwei schmale Grünstreifen und drei Obstbäume (Zwei Nelsen-Kirschbäume sowie ein Walnussbaum), von denen zwei nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen geschützt sind, versiegelt. Diese befinden sich innerhalb der Stellplatzanlage und weisen grundsätzlich einen guten Zustand mit nur geringfügigen Schäden auf. Der Walnussbaum weist im Kronenbereich Vitalitätsdefizite auf und die beiden Kirschbäume haben aufgrund ihres Standortes entlang der Woltmershauser Allee Entwicklungseinschränkungen. Durch die Vorhabenplanung werden die drei Obstbäume überplant und müssen dahingehend gefällt werden. Die GEWOBA hat für diese Bäume ein Baumwertgutachten erstellt und verpflichtet sich die Ablösesummen zu zahlen. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die drei Obstbäume verfügten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung (Ökologis, „Hohentorsplatz, Bremen, Neustadt - Überprüfung des Fauna-Potentials und Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange“; Bremen, 13.06.2017) über keine Funktion als Lebensstätte für Fledermäuse oder Brutvögel. Dementsprechend ergaben sich auch keine entsprechenden Funde von Nestern oder Quartieren bzw. Funde von potenziell besiedelbaren Nischen oder Höhlen. Obwohl nicht auszuschließen ist, dass die Bäume gelegentlich von Brutvögeln oder Fledermäusen aus der Nachbarschaft angefliegen und als Habitatrequisiten mitgenutzt werden, lässt sich anhand der artenschutzrechtlichen Einschätzung darauf schließen, dass die Bäume keine essentiellen Habitatfunktion für die Fauna besitzen. Lebensräume, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten sind dementsprechend nicht vorhanden. Schutzgebiete sind in diesem Teilbereich nicht betroffen. Der Fläche wird keine Funktion im Biotopver-

bundkonzept oder im Schutzgebietskonzept zugewiesen. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten beeinträchtigt werden.

Eine Fällung der Bäume darf allerdings unter Beachtung des Sommerfällverbotes (§ 39, Abs. 2 BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden. Zu beachten sind ferner weitere Gebote bzw. Verbote der Bremer Baumschutzverordnung. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Teilbereich B finden sich neun Laubbäume, die nicht unter die Bremer Baumschutzverordnung fallen. Geschützte Biotope bestehen im Teilbereich B nicht. Oberflächengewässer sind in den beiden Teilbereichen des Plangebietes nicht vorhanden.

### Entwässerung

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der oberflächennahen geologischen Verhältnisse mit einem gespannten Grundwasser ist eine Versickerung des Regenwassers im Teilbereich A nicht möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers sowie auch des Schmutzwassers des Vorhabens erfolgt daher über die vorhandenen Mischwasserkanäle der anliegenden öffentlichen Straßenräume (Woltmershauser Allee, Hohentorsheerstraße, Am Hohentorsplatz). Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung wird das Regenwasser zeitverzögert an das öffentliche Netz abgegeben.

Im Teilbereich B sind bereits im Rahmen des Sanierungsverfahrens Maßnahmen zur Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen erfolgt. Im Zuge dessen ist die Wegeverbindung so hergerichtet worden, dass Regenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen der Recycling-Station in unterirdischen Rigolenkästen gestaut wird, um es dann gedrosselt in den Untergrund abzugeben.

Mit der Errichtung des Vorhabens gehen darüber hinaus keine Speicher-, Rückhalte- und Filterfunktionen verloren. Ein Einfluss auf die Grundwasserneubildung erfolgt nicht.

Im Durchführungsvertrag wird zusätzlich geregelt, dass der im Teilbereich A liegende Löschwasserbrunnen sowie die ehemaligen Versorgungsleitungen von der Vorhabenträgerin zurück gebaut werden können. Bei einem Rückbau ist die Feuerwehr Bremen (Referat 21) zu beteiligen und zu benachrichtigen.

### Erholungsfunktion

In Bezug auf die Erholungsfunktion weisen beide Teilbereiche selbst keine Qualitäten auf und bieten weniger günstige bioklimatische Situationen. Sie befinden sich allerdings in unmittelbarer Nähe zu den Neustadtwallanlagen und damit an einem stadtteilübergreifenden und -vernetzenden öffentlichen Grünzug. Dieser besitzt neben seiner Erholungs- und Aufenthaltsfunktion eine hohe Bedeutung für das Stadtklima und ist im Landschaftsprogramm Bremen neben seiner Vernetzungsfunktion als Grün- und Freifläche als ein Bereich mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dargestellt.

Die für den Wohnungsbau erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen können innerhalb des kleinen Grundstückes nicht hergestellt werden. Zudem sind durch die besondere Lage entlang von drei öffentlichen Straßenräumen die damit verbundenen Schallimmissionen keine qualitativ hochwertigen Freibereiche zu realisieren. Aufgrund der Nähe zu den Neustadtwallanlagen mit den dortigen hochwertigen Grün- und Freiflächen finden sich hochwertige Grünräume im direkten Plangebietsumfeld, die für Freizeitaktivitäten genutzt werden können. Innerhalb der Neustadtwallanlagen befindet sich in rd. 500 m fußläufiger Entfernung der große „Spielplatz Neustadtwallanlagen“, der für Kinder bis zu zwölf Jahren geeignet ist. Aufgrund der Nähe zu diesem Spielplatz und der Tatsache, dass durch die bestehenden Schallimmissionen und die angrenzenden Straßenräume

hochwertige Freibereiche direkt am Vorhaben nicht möglich sind, soll die Vorhabenträgerin die notwendigen Spielflächen für das Wohngebäude ablösen. Diese Ablösesumme wird zur Modernisierung und zur Entwicklung von bestehenden Spielplätzen in Bremen genutzt.

### Immissionsschutz

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

Auf den Teilbereich A wirken Schallimmissionen, insbesondere aus dem Straßenverkehr, ein. Die Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation für das Neubauvorhaben im Teilbereich A erfolgte auf Grundlage eines Schallschutzgutachtens (technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, „Langzeitimmissionsmessung zur Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation im Rahmen der geplanten Bebauung eines Grundstückes in 28199 Bremen-Neustadt, Am Hohentorsplatz“; Bremerhaven, 21.02.2017). Dabei wurde im Zeitraum vom 16.12.2016 bis zum 06.02.2017 eine Langzeitimmissionsmessung am Standort durchgeführt. Mit den Ergebnissen aus der Untersuchung wurden Beurteilungspegel für die Geschosse des Neubauvorhabens berechnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowie die 16. BImSchV berücksichtigt. 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. Aufgrund der zentralen Lage im Eingangsbereich des Ortsteiles Hohentor sowie vor dem Hintergrund der Schaffung von Wohnraum werden zur Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowie für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese liegen für Mischgebiete, die sich an Mischgebietswerten orientieren bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Eine weitere Schwelle bei der Abwägung eines Ermessensspielraumes können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) darstellen. Mit dieser 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 als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete liegen bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Für Allgemeine Wohngebiete liegen die Werte bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Grundlage für die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist die „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 01.03.2016.

Die im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 zu erwartenden Immissionen und die getroffenen Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

Die Auswertung der Messergebnisse aus der Langzeitimmissionsmessung hat ergeben, dass der Teilbereich A ausnahmslos durch Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Verkehrsräume, insbesondere durch die Hohentorsheerstraße und die Straße Am Hohentorsplatz, geprägt ist.

Für die Geräuschimmissionen wurde ein Prognosemodell erstellt. Auf Grundlage der für den Messort ermittelten Beurteilungspegel wurde das Prognosemodell kalibriert und schalltechnische Berechnungen im Hinblick auf die im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel durchgeführt. Bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2030 wurde bei den Berechnungen eine jährliche Verkehrszunahme von 0,5 % berücksichtigt.

Entsprechend der geplanten Gebäudehöhe von 26,5 m über der Geländeoberkante (GOK) wurden Immissionsraster für Höhen von 2 m, 10 m und 20 m über GOK für tags und nachts erstellt.

Die Berechnungen ergaben, dass tags im Südwesten des Grundstücks Beurteilungspegel zwischen 56 dB(A) in einer Höhe von 2 m über GOK und 59 dB(A) in einer Höhe von 20 m über GOK zu erwarten sind. Im Nordosten sind tags Beurteilungspegel zwischen 63 dB(A) in Höhen von 2 m und 20 m über GOK und 64 dB(A) in einer Höhe von 10 m über GOK zu erwarten.

Nachts sind im Südwesten des Grundstücks Beurteilungspegel zwischen 49 dB(A) in einer Höhe von 2 m über GOK und 53 dB(A) in einer Höhe von 20 m über GOK zu erwarten. Im Nordosten sind nachts Beurteilungspegel zwischen 56 dB(A) in Höhen von 2 m und 20 m über GOK und 57 dB(A) in einer Höhe von 10 m über GOK zu erwarten.

Die oben genannten Werte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV.

	Mischgebiet		Allgemeines Wohngebiet	
	tags	nachts	Tags	nachts
DIN 18005	60 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
Ergebnis aus dem Schallgutachten	64 dB(A)	57 dB(A)	64 dB(A)	57 dB(A)
Überschreitung der DIN 18005	+ 4 dB(A)	+ 7 dB(A)	+ 9 dB(A)	+ 12 dB(A)
16. BImSchV	64 dB(A)	54 dB(A)	59 dB(A)	49 dB(A)
Ergebnis aus dem Schallgutachten	64 dB(A)	57 dB(A)	64 dB(A)	57 dB(A)
Überschreitung der 16. BImSchV	Keine Überschreitung	+ 3 dB(A)	+ 5 dB(A)	+ 8 dB(A)

Wie aus der Tabelle ersichtlich, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts für Misch- und Wohngebiete überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden für Mischgebiete tagsüber eingehalten, nachts jedoch überschritten. Für Allgemeine Wohngebiete werden die Grenzwerte sowohl tags als auch nachts überschritten.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann gemäß Rechtsprechung zulässig sein, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten. Eine Gesundheitsgefährdung ist nach aktueller Rechtsprechung bei Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags

und mehr als 60 dB(A) nachts anzunehmen. Diese Werte werden im vorliegenden Fall nicht erreicht, so dass von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen ist. Bei der Bewertung der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm ist zudem 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 Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 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.

Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung werden die Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere während der Nachtzeit – sichergestellt ist. So hat der Gutachter nachgewiesen, dass mit den entsprechenden Schalldämmmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Vor diesem Hintergrund haben die Schallgutachter die Lärmpegel gem. der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ berechnet und dargestellt. Die Lärmpegelbereiche geben an welches Schalldämmmaß der Außenbauteile zur Erreichung der im Bebauungsplan festgesetzten Innenraumpegel eingehalten werden müssen.

Durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Zielwerte der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 01.03.2016 im Innenraum erreicht. Aufgrund der hohen Geräuschimmissionen können Balkone nicht realisiert werden.

Die Festsetzungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter dem Kapitel C Nr. 6 „Lärm“ beschrieben.

### Boden

Zu den beiden Teilbereichen des Plangebietes liegen der Stadt Bremen insgesamt sieben Bohrungen im Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) vor. Zusätzliche Informationen wurden durch die Baugrunderkennungskarte Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen zur weiteren Auswertung herangezogen.

Die beiden Teilbereiche liegen bei ca. 5,0 m bis 5,25 mNN im Teilbereich A und im Teilbereich B bei ca. 4,75 m bis 5 mNN. In weiten Bereichen scheinen bereits Sandaufhörungen vorgenommen worden zu sein, welche bis zu 1,5 m mächtig sind und partiell viel Bauschutt enthalten können. Darunter liegen als jüngste geologische Schichten flächendeckend holozäne Weichschichten vor, die in ihrer Mächtigkeit zwischen 2,5 m und 3,5 m variieren (Im Teilbereich B: 3,5 m und 4,5 m). Zudem können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. Es handelt sich insgesamt um ein im Holozän stark durch die Ur-Weser bewegtes Areal.

Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Weversande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. -15 m NN (ab ca. 20 m unter Gelände, vereinzelt tiefer) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen

(1976/2015) ergaben freie Grundwasserstände um 0,25 mNN (entsprechend ab etwa 5 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 1,5 mNN (entsprechend 3,5 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser steht gespannt unter den holozänen Weichschichten an; es fließt Richtung Nordwesten.

Die beiden Teilbereiche liegen im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe. Hierdurch sind jedoch keine wohnunverträglichen Verhältnisse zu erwarten.

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

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben im Teilbereich A auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Zur abschließenden Herstellung der Fuß- und Radwegeverbindung im Teilbereich B sind nur noch Oberflächenarbeiten zu tätigen. Die hierfür erforderlichen Mittel stehen aus dem Programm „Sanierung und Entwicklung“ bis zur Aufhebung des Sanierungsgebietes „Hohentor / Alte Neustadt“ zur Verfügung.

### **2. Genderprüfung**

Als Wohn- sowie als Arbeitsort kommt das Neubauvorhaben für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen in Frage. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....

Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Bremen,

.....

Anlagen:

Perspektive und Grundrisse; Verfasser: Hild+K, München (informativ)  
Entwurf Wegeverbindung im Teilbereich B; Amt für Straßen und Verkehr



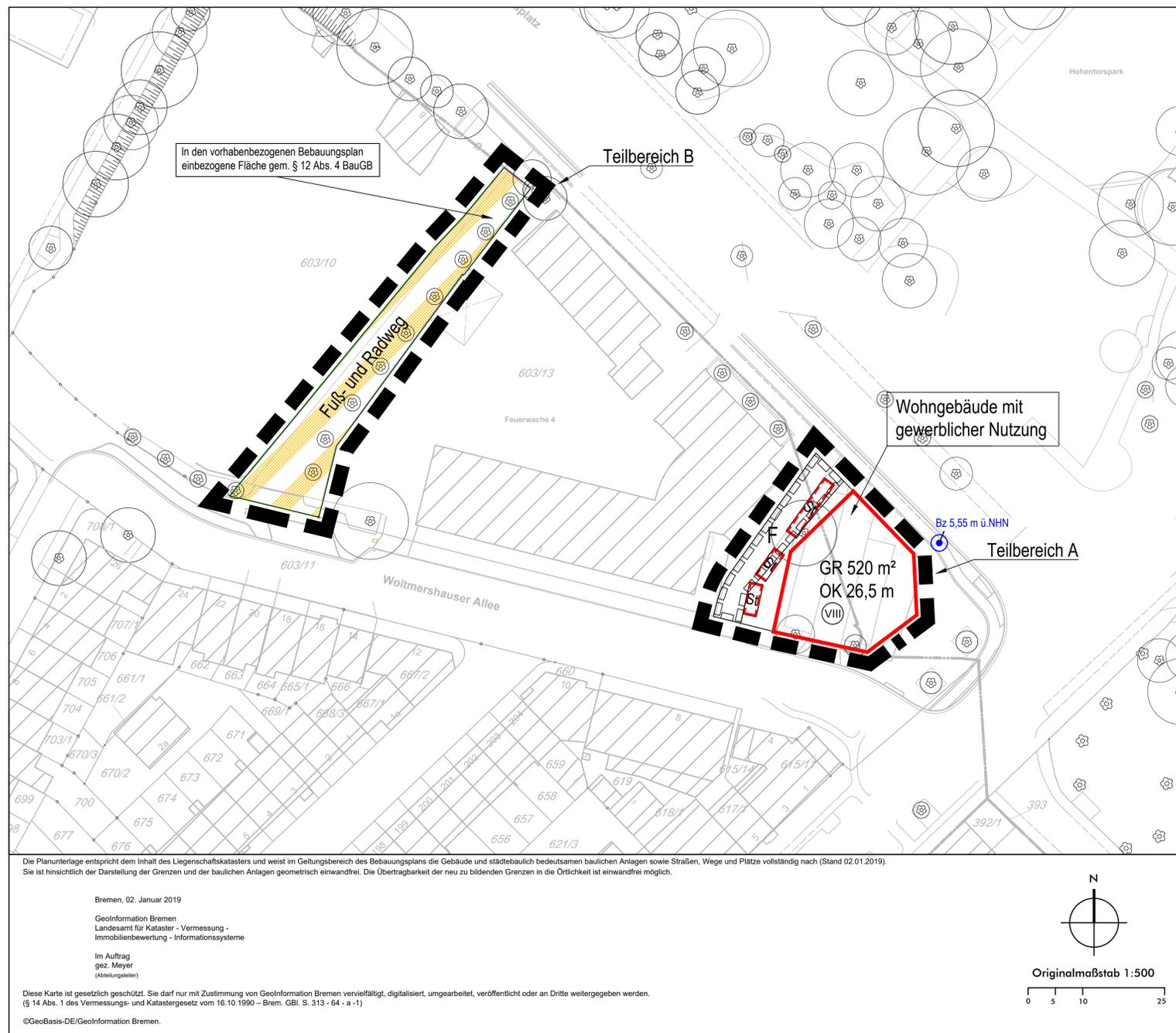
Perspektive aus Richtung Nordosten auf den Hohentorsplatz (informativ)



Lageplan (ohne Maßstab)



Entwurf Wegeverbindung im Teilbereich B (ohne Maßstab)



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Teilbereiche A und B)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 GR 520 m² Grundfläche (GR) mit Flächenangabe als Höchstmaß bezogen auf das Plangebiet  
 OK 26,5 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt  
 VIII Zahl der Vollgeschosse, zwingend

**BAULINIEN**  
 Baulinie

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
 Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr Bremen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen

Bz 5,55 m ü.NHN  
 Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (informativ)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereichs (Teilbereiche A und B) sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Teilbereich A des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, die das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig. Neben gewerblichen Nutzungen sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig. Unzulässig sind:
  - Wohnungen im Erdgeschoss,
  - Vergnügungstätten, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen,
  - Nachlokale jeglicher Art, Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche von 520 m² ist für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- Eine Überschreitung der Baulinien ist für Dachüberstände und Gebäudegesimse um bis zu 1,0 m zulässig. Ein Zurücktreten von den Baulinien ist ab dem fünften um bis zu 1,0 m und ab dem siebten Vollgeschoss um bis zu 2,0 m zulässig.
- Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (Bz. 5,55 m ü.NHN).
- Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (OK) ist für untergeordnete technische Aufbauten, Treppenausstiege sowie für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, wenn diese die maximale Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,5 m überschreiten und um mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrücken.
- Im Plangebiet sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung "F" sind Einfriedungen, Nebenanlagen sowie sonstige hochbauliche Anlagen unzulässig.
- Schallschutz
- Innerhalb des Teilbereichs A ist aufgrund von Verkehrslärm tagsüber mit Lärmwerten von >55 dB(A) bis 65 dB(A) als auch nachts mit Lärmwerten von >50 dB(A) bis 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Für den Nachtzeitraum ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen der Nummer 9.1 hat im Einzelfall zu erfolgen.
- Flachdächer von Hauptgebäuden sind mindestens zu 70 % zu begrünen.
- Innerhalb der im Teilbereich B festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind unterirdische Anlagen zum Rückstau und zur Versickerung von Regenwasser zulässig.

**HINWEISE**

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Für alle Baumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Baumpflanzungen wird auf die Schutzvorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie das Merkblatt "Baumschutz auf Baustellen" des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen hingewiesen.

In den beiden Planbereichen kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

In beiden Teilbereichen sind vorraussichtlich keine archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet dennoch archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

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

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserreinigung durch LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe). Anwohnerinformationen sind im Jahre 2012 erfolgt. Eine Nutzung von LHKW-belastetem Grundwasser kann zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Vorsorglich wird empfohlen, Wasser aus Gartenbrunnen nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

Soweit im Rahmen von Bautätigkeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein sollten, ist außerdem die LHKW-Beeinträchtigung des Grundwassers zu beachten.

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichnungsverordnung (PlanzV)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplIOG)

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 131**  
 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz in Bremen-Neustadt

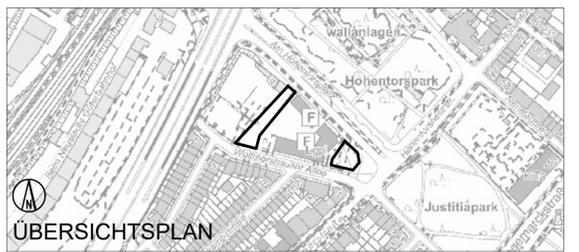
(Bearbeitungsstand: 05.02.2019)

Für Entwurf und Aufstellung: **BPW baumgart+partner**  
 Stadt- und Regionalplanung  
 Partnerschaftsgesellschaft mbB  
 Ostertorsteinweg 70-71  
 28203 Bremen

Bremen, den .....

Vorhabenträgerin: **GEWOBA**  
 Aktiengesellschaft  
 Wohnen und Bauen  
 Remberting 27  
 28195 Bremen

Bremen, den .....



Der Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

Der Plan hat im Ortsamt Neustadt/Wolmershausen vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
  
 Senator

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....  
  
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Ahlers  
 Bearbeitet: Kettler (BPW baumgart+partner)  
 24.09.2018 (S.A./TÖB)  
 05.02.2019 (A.n.ö.A.)  
 Verfahren: Eickhoff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 131**