

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 19. Januar 2021**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 143  
(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für ein Gebiet in Bremen Mitte zwischen Kohlhöckerstraße, Salvador-Allende-  
Straße und Imre-Nagy-Weg  
(Bearbeitungsstand: 09.12.2020)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 143 (Bearbeitungsstand: 09.12.2020) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 12. Januar 2021 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlage zum Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen noch in der Januarsitzung zu beschließen.

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

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143  
(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für ein Gebiet in Bremen Mitte zwischen Kohlhöckerstraße, Salvador-Allende-  
Straße und Imre-Nagy-Weg  
(Bearbeitungsstand: 09.12.2020)**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) mit dem Bearbeitungsstand: 09.12.2020 und die entsprechende Begründung vor.

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

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 26. März 2020 beschlossen, dass für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 143 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).

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

Zum Bebauungsplanentwurf ist am 4. Dezember 2018 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 143 ist am 20. September 2018 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 26. März 2020 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 23. Juni 2020 bis 4. August 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegen.

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

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

### 5.1 Stellungnahme der Architektenkammer der Freien und Hansestadt Bremen:

„im Rahmen der Behördenbeteiligung gern. § 4 Abs. 2 BauGB gibt die Architektenkammer folgende Stellungnahme ab:

Das Plangebiet befindet sich in einem heterogenen Umfeld. Auf der einen Seite liegt das Grundstück an der Kohlhöcker - und Salvador-Allende-Straße im Kontext einer überwiegend dreigeschossigen Blockrandbebauung mit Dachgeschossen und bietet die Chance, eine im Quartierszusammenhang wichtige Kreuzung neu zu fassen. Der rückwärtige Grundstücksteil liegt dagegen in der Nachbarschaft von eher großmaßstäblichen Solitärgebäuden innerhalb des vorhandenen Grünzugs (u.a. Staatsarchiv, BLG Logistic Group).

Im Hinblick auf das Bauvorhaben und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143 stellen sich sowohl Fragen zum Städtebau als auch zur Angemessenheit der Dichte, seiner Wirkung auf die Baudenkmäler und seinem Wohnumfeld, zur Art der Nutzung und seinem Beitrag für das Quartier. Weitere Themen sind die Einbettung des Vorhabens in den vorhandenen Grünzug und seine Freiraumgestaltung.

#### Städtebau/Architektur

Es ist erkennbar, dass mit dem Bauvorhaben zwischen den unterschiedlichen Nachbarschaften vermittelt wird:

Zur Kohlhöckerstraße und an der Ecke Salvador-Allende-Straße wird der Blockrand geschlossen und die den Straßen zugewandten Gebäudeseiten nehmen die Traufhöhen der Umgebung auf. Zum Imre-Nagy-Weg und Grünzug wird die Baumasse zurückgenommen und durch ein nun 11-geschossiges Hochhaus ersetzt. Die Gliederung der neuen Bebauung ist in Ansätzen nachvollziehbar. Die Höhe des Hochhauses betrug in einem ersten Vorschlag 14 Geschosse, nach Überarbeitung wurde die Gebäudehöhe auf 11 Geschosse reduziert. Da das gesamte Bauvolumen insgesamt jedoch beibehalten wurde, wirken sowohl der Hochpunkt als auch die in dem Blockrand eingebrachte Baumasse nun zum Bestand unproportioniert und unmaßstäblich. Entlang der Kohlhöckerstraße treppt sich der Baukörper von der Traufkante auf bis zu acht Geschosse zum Innenbereich hinauf. Bei dieser Lösung bewirkt die Massierung des Bauvolumens an der Kohlhöckerstraße, zur wirtschaftlichen Kompensation der reduzierten Höhe des Hochhauses, eine deutliche städtebauliche Beeinträchtigung. Für die straßenseitige Blockrandbebauung sollte das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wieder aufgegriffen werden.

Die Ausbildung einer VIII-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich an der Kohlhöcker Straße (Baulinie J-K) kann städtebaulich zu der bestehenden Nachbarbebauung und der Blockinnenecke nicht gerechtfertigt werden. Es wird angeregt, die oberen beiden Geschosse in diesem Bereich mindestens als Staffelgeschosse auszubilden, besser noch auf sie zu verzichten. Insbesondere für

diesen Bereich sind nachteilige Auswirkungen durch Verschattung der Nachbarbebauung zu prüfen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind Dach- und Technikaufbauten bis zu 1,0 m oberhalb der Gebäudeoberkante zulässig. In den der Begründung beigelegten Ansichten zum Bauvorhaben sind Technikaufbauten nicht dargestellt. Es wird angeregt, sofern Technikaufbauten oberhalb der Attika vorgesehen sind, diese auch in den Ansichten oder Visualisierungen des Bauvorhabens darzustellen, um die Auswirkungen auf das Ortsbild einschätzen zu können und Visualisierungen realistisch zu gestalten. Eine verbindliche Regelung zur Verkleidung möglicher Technikaufbauten sollte in dem Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

#### Dichte

Aufgrund der unmittelbaren Lage im Stadtzentrum und angesichts der angestrebten vergleichswisen hohen baulichen Dichte (GFZ von 2,45) erschließt es sich nicht, warum für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird bzw. mit der Vorhabenplanung ausschließlich Wohnnutzungen realisiert werden sollen.

#### Nutzungsmischung

Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und des Leitbilds „Bremen! Lebenswert - urban - vernetzt“, empfiehlt sich eine Nutzungsmischung anzustreben. Insbesondere die Erdgeschosse im Eckbereich Kohlhöckerstraße / Salvador-Allende-Straße und im Fuß des Hochpunkts eignen sich, auch Nicht-Wohnnutzungen aufzunehmen, die ein wohnungsnahes ergänzendes Angebot schaffen und einen Beitrag fuhr das gesamte Quartier leisten könnten. Dies sollte bei der Vorhabenplanung z.B. durch konkrete ergänzende Nutzungen, lichte Raumhöhen, Anordnung von Eingangsbereichen etc. berücksichtigt werden. Es wird angeregt, auch als Kompensation für die vergleichsweise hohe Bebauungsdichte, einen Anteil der Erdgeschossflächen im Plangebiet für quartiersbezogene Nutzungen vorzuhalten und dies im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen auf die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität zur Nachbarbebauung zu prüfen.

#### Denkmale/Ensemble

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich mit zahlreichen Wohnhäusern, das Staatsarchiv, sowie das ehemalige amerikanische Generalkonsulat [BLG] mehrere Denkmale, deren Umgebungsschutz zwingend zu beachten ist. Gleichwohl findet eine Entwertung angrenzender Gebäude und Straßenzüge oder gar des bedeutenden Gartendenkmals der Wallanlagen nicht selbstverständlich auf Grund von hoher Dichte statt. Auch dann nicht, wenn es sich um ein höheres Gebäude handelt. Dennoch ist der Einfluss auf die Wallanlagen und benachbarte Denkmale besonders zu prüfen, da visuelle Beeinträchtigungen der Nahlage und Blickbeziehungen für die Stadtsilhouette durch eine bauliche Präsenz hier vermieden werden müssen.

#### Freiraumplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Grünzugs, der im geltenden Flächennutzungsplan als „mit zu sichernder Grünfunktion“ dargestellt ist. Daher sollte unter Berücksichtigung der Vorgaben eine qualifizierte Freiraumplanung (Entwurf LPH 3) verbindlicher Bestandteil im Durchführungsvertrag und in der Begründung zum Bebauungsplan werden. Hierbei ist zu gewährleisten, dass die vorgesehenen Baumpflanzungen-, Arten und Pflanzgruben mit der vorhandenen zweigeschossigen Tiefgarage nachhaltig umgesetzt und bestehen können. Es sollte geprüft werden, an welchen Standorten Baumfällungen vermieden werden können.

Dies betrifft insbesondere die Bereiche entlang der Kohlhöcker- und Salvador-Allende-Straße. Gegebenenfalls ist die Anordnung der Feuerwehraufstellflächen zu optimieren.

#### Fazit

Unter Abwägung der o.g. Aspekte vermögen die Überarbeitungen des Wettbewerbsergebnisses für das Vorhaben eine nur bedingt tragfähige Lösung darzustellen. Das Wettbewerbsergebnis ist in der städtebaulichen Klarheit verwässert. Insbesondere erscheint die Anordnung und Verteilung der horizontalen und vertikalen Baumassen für die Lage und den teilweise kleinmaßstäblichen Stadtraum überproportioniert.“

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

##### Zu: Städtebau/Architektur

Für die Bebauung entlang der Kohlhöckerstraße sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan oberhalb des fünften Geschosses mehrfache Rücksprünge vorgesehen. So wird das sechste Geschoss, ähnlich wie das geneigte Dach bei den angrenzenden Bestandsgebäuden Kohlhöckerstraße 24 und 25, vom Straßenraum aus bereits weniger wahrnehmbar sein. Aufgrund des schmalen Straßenquerschnitts der Kohlhöckerstraße wird das siebte Geschoss durch die weitere Rückstaffelung vom Straßenraum aus nahezu gar nicht mehr sichtbar sein. Somit ist auch keine deutliche städtebauliche Beeinträchtigung zu befürchten.

Nach der Anpassung des Entwurfs wurde erneut eine Analyse der Besonnungssituation der umliegenden Bestandssituation durchgeführt. Es zeigte sich, dass überwiegend Verbesserungen der Besonnungszeiten erreicht werden konnten. Durch den achtgeschossigen Hochpunkt im rückwärtigen Bereich werden zu den maßgeblichen Prüfzeitpunkten (17.01. und 20.03.) ebenfalls keine starken Verschattungen ausgelöst. Die Bestandsgebäude der Salvador-Allende-Straße (Hausnummern 2 bis 14, nur gerade Zahlen) können zu den geprüften Zeiten astronomisch nicht durch das Vorhaben verschattet werden. Es wird daher an der geplanten Gebäudehöhe der beiden Hochpunkte festgehalten.

Mit der geplanten Bebauung soll eine reine Wohnnutzung realisiert werden. Aus diesem Grund sind kaum Technikaufbauten notwendig. Hinzu kommt, dass diese um mind. 1 m zurückgesetzt werden müssen und bereits durch die Attika zum größten Teil verdeckt sein werden. Die Aufzugsüberfahrten der Häuser 2 bis 5 sind alle zum Innenhof orientiert, daher werden diese von der Straße kaum einsehbar sein. Die Aufzugsschächte von Haus 4 und 6 sollen sogar mit einem verkürzten Schachtkopf ausgeführt werden. Auf diese Weise werden sie nicht zu sehen sein.

##### Zu: Dichte

Mit der geplanten baulichen Dichte soll städtebaulich der Übergang zwischen den nordwestlich angrenzenden großkubaturigen Bauten und der Blockrandbebauung im Südwesten des Plangebiets geschaffen werden. Hinsichtlich der Nutzung ist das Ostertorviertel jedoch durch Wohnnutzungen geprägt und dies soll mit der Planung aufgegriffen und fortgeführt werden.

##### Zu: Nutzungsmischung

An das weitere Umfeld des Plangebiets schließen sich Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten an, der Ostertorsteinweg und die Altstadt liegen in der Nähe. Das Plangebiet wird als idealer Standort für die Realisierung von neuem Wohnraum gesehen. Das Vorhaben fügt sich in die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ein. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist die

spätere Ergänzung durch weitere dort zulässige Nutzungen auch nicht ausgeschlossen.

Angesichts der vorgesehenen baulichen Dichte wird ein Ausgleich insbesondere in der Vergrößerung der Freiflächen innerhalb des Plangebiets gesehen. Im Rahmen der Vorhabenplanung ist eine deutliche Aufwertung der rückwärtigen Bereiche vorgesehen.

Zu: Denkmale/Ensemble

Im Rahmen der Planung wurden auch Blickpunkt- und Sichtachsenanalyse durchgeführt, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Stadtbild zu überprüfen. Hierbei lag ein Fokus auch auf der Wahrnehmbarkeit der Hochpunkte vom Präsident-Kennedy-Platz aus – mit der Reduzierung des Hochpunktes von 14 auf nunmehr 11 Geschosse ist eine Sichtbarkeit kaum mehr vorhanden. Dabei wird auch darauf hingewiesen, dass der 11-geschosige Baukörper in etwa die gleiche Bauhöhe haben wird, wie das noch bestehende Bankgebäude heute.

Zu: Freiraumplanung

Mit der Vorhabenplanung wird auch eine qualifizierte Freiraumplanung mit der Verwaltung abgestimmt werden. Eine Beschreibung des Konzepts im Begründungstext wäre nicht verbindlich, das Freiraumkonzept ist im Baugenehmigungsverfahren Gegenstand der Abstimmung mit weiteren Fachbehörden und enthält u.a. die erforderlichen Kinderspielflächen. Das Freiraumkonzept wird von einem qualifizierten Landschaftsplanungsbüro durchgeführt, womit sichergestellt ist, dass die nachhaltige Umsetzung berücksichtigt wird, das Konzept wird zudem über den Durchführungsvertrag gesichert. Zudem ist der Vorhabenträger zu den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Baumpflanzungen verpflichtet, bei Abgang ist entsprechend Ersatz zu schaffen. Grundsätzlich verfolgt die vorliegende Planung das Ziel, Baumfällungen zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, wird Ersatz gemäß den geltenden Vorschriften geschaffen.

Die Anordnung der Feuerwehraufstellflächen wurde unter größtmöglicher Berücksichtigung der Baumstandorte mit der zuständigen Feuerwehr abgestimmt.

Zu: Fazit

Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses ist Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses zwischen allen Beteiligten und vereint nun die gebotene effiziente Nutzung von Grund und Boden und die Eingliederung des Vorhabens in die gebaute Umgebung.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der Stellungnahme aus den vorgenannten Gründen nicht zu folgen.

## 5.2 Stellungnahme der Fraktion der CDU im Beirat Mitte:

„Das Neubauprojekt auf dem Gelände der ehemaligen Bundesbank beschäftigt die Menschen im Stadtteil und die Mitglieder des Beirates bereits seit geraumer Zeit. Im Februar 2018 wurde es der Anwohnerschaft erstmals vorgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Dezember 2018 eine erste Einwohnerversammlung nach § 3 BauGB und im Februar 2020 eine weitere Anwohner\*innenversammlung zusammen mit einer Beiratssitzung zur Frage einer möglichen Umnutzung des Bestandsgebäudes durchgeführt.

Der Beirat hatte sich von Beginn an für eine Nachnutzung des brachliegenden Bundesbankgeländes eingesetzt und sich für eine Wohnnutzung ausgesprochen. Nach der frühzeitigen Vorstellung des Projektes in der Öffentlichkeit hatte der Beirat die aufkommende Kritik an der Höhe des Bauwerkes, der massiven Bauweise und der Erschließung über das vorhandene Straßennetz aufgenommen. Der Investor und die Baubehörde wurden aufgefordert, die aufgeworfenen Fragen zu klären. Im Anschluss an die erste Einwohnerversammlung und in Übereinstimmung mit der Einlassung des Denkmalschützers hat sich der Beirat dafür ausgesprochen, die Höhe des geplanten neuen Hauptgebäudes um mindestens drei Geschosse zu reduzieren.

Auf der Beiratssitzung am 04. Februar 2020 nahm der Beirat das vorgestellte Gutachten zu einer möglichen Umnutzung des bestehenden Gebäudes zur Kenntnis und befürwortete dementsprechend den Abriss des Gebäudes zugunsten einer Wohnbebauung. Eine Umnutzung des Gebäudes ist nur unter großem Aufwand möglich und die breit angelegte Nachfrage bei in Frage kommenden Bremischen Behörden und Gesellschaften hatte kein tragfähiges Interesse an einer Nutzung von Büroflächen im bestehenden Gebäude ergeben. Der Beirat hatte sich in der Sitzung aber zunächst vorbehalten, die konkrete Planung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Vorstellungen des Investors zu prüfen und hierzu Stellung zu nehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert die bauliche Nutzung des Geländes von einem Kerngebiet in ein allgemeines Wohngebiet. Geplant ist ein Hochpunkt mit elf Stockwerken, wobei die an die Kohlhöckerstraße angliedernde Bebauung eine Höhe von fünf bis sieben Geschossen (inkl. Staffelgeschossen) erreicht und die an die Salvador-Allende-Straße anliegende Bebauung an die Höhe der Bestandshäuser anschließen soll (Firsthöhe 14,40m). In den zwei neu zu errichtenden Gebäuden werden circa 180 Wohneinheiten entstehen von denen 30% in Bremen dringend benötigte sozial geförderte Wohnungen sein werden.

Die ursprünglich geplante Gebäudehöhe des Hauptgebäudes von 42,90m wurde im Entwicklungsprozess um drei Geschosse auf 34,40m verringert, so dass das neue Gebäude nun etwa die Höhe des bestehenden Bundesbankgebäudes (33,32m) erreichen wird. Mit der geplanten Höhe wird die Gebäudehöhe des bisherigen Bebauungsplans 2232 um 7,40 m überschritten. Hinzu kommt ein möglicher Dachaufbau für technische Gerätschaften von 1m laut der textlichen Fassung Nr. 6. Bisher wurden solche technischen Aufbauten verneint.

Der Freiflächenanteil auf dem Gelände erhöht sich um ca. 40% gegenüber der derzeitigen Bebauung. Es ist zu begrüßen, dass mit der Neubebauung die Baumasse des Bundesbankgebäudes insgesamt reduziert wird und neue Wohnungen dort entstehen, wo bisher ein reines Funktionsgebäude seit Jahren leer steht. Es ist außerdem zu begrüßen, dass der Anteil der sozial geförderten Wohnungen im Entwicklungsprozess von 25% auf 30% gesteigert werden konnte. Es ist wünschenswert, dass die sozial geförderten Wohnungen von einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernommen werden, um sicherzustellen, dass die Mietpreise nach Ablauf der zwanzigjährigen Sozialbindung nicht an die Marktpreise im Stadtteil angeglichen werden.

Allerdings hat sich auch durch die beabsichtigte Reduzierung der Geschossfläche des Hauptgebäudes von 14 auf 11 Geschosse und der damit einhergehenden Verlagerung der projektierten Bruttogeschossfläche an andere Stellen des Ensembles, der Charakter des Entwurfes insgesamt nicht nachhaltig verbessert. Bereits der Gebäudekomplex des Bestandsgebäudes fügt sich nicht unproblematisch in das von

kleinteiliger Bebauung geprägte Ostertor ein. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die beabsichtigte Bauhöhe als neuer Fixpunkt für kommende Bauvorhaben im Ostertor angesehen wird und dadurch den Charakter des Ortsteils nachhaltig zerstört. Eine Neubebauung an der Kohlhöckerstraße muss daher, sollte eine kleinteilige Bebauung nicht möglich sein, in Bezug auf die Höhenentwicklung eine enge Anlehnung an die Bauhöhen der Nachbargebäude in der Salvator-Allende Straße und der in weiten Teilen unter Ensembleschutz stehenden Kohlhöckerstraße haben und darf diese nicht überschreiten. Auch das geplante Hochhaus zum Imre-Nagy-Weg muss sich im Bezug auf die Bauhöhe an dem in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichem Gebäude der „BLG“ orientieren und nicht darüber hinaus gehen. Im Interesse der städtebaulichen Wirkung des Entwurfes, sollten die geplanten Bauhöhen noch einmal überdacht und angepasst werden.

Eine Neubebauung bedarf des Abbruchs des Bundesbankgebäudes. Dieser Abbruch ist auch aus Umweltgründen nicht unproblematisch. Den Unterlagen lässt sich nicht entnehmen, wie diese Probleme bewältigt werden sollen und welche Auswirkungen auf die Umwelt der Abbruch hat. In dem Gutachten über die Nachnutzung ist von Schadstoffen die Rede. Es ist gutachterlich darzulegen, dass durch die Schadstoffe und den Abbruch keine Gefährdungen für die Nachbarschaft und die Umwelt hervorgerufen werden. Die Unterzeichner\*innen erwarten hierzu ein adäquates Baustellenabwicklungs- und Verkehrskonzept, das insbesondere auf die Belange der Anwohner\*innen nachdrücklich Rücksicht nimmt. Der Abbruch eines solch massiven Gebäudes in einer dichten Wohnumgebung erfordert eine genaue zeitliche Planung und Regelung, um die Belastung durch Lärm und Erschütterungen möglichst gering zu halten. Wichtig ist, auch vorab den Bestandszustand der umliegenden Gebäude und der Infrastruktur (Kanal, Straßen etc.) in der Nachbarschaft und an den An- und Abfahrtswegen des Baustellenverkehrs gutachterlich zu sichern, damit bei Beschädigungen durch Abriss und Neubau Schäden hinterher geregelt werden können. Zudem gehen wir davon aus, dass die Baumaßnahme wie angekündigt nicht in den Untergrund eingreift. Für die Bedürfnisse der Schüler der Bürgermeister-Smidt-Schule und die Sicherheit der Schulwege der Kinder sind ebenfalls Regelungen zu treffen.

Nicht einverstanden sind die Unterzeichner\*innen damit, dass 25 Bäume (davon 14 aufgrund ihrer Größe und Art durch die Baumschutzverordnung Bremens geschützte Bäume) für das Bauvorhaben gefällt werden sollen. Alte Bäume haben eine zunehmende Bedeutung für die Lebensqualität in Städten. Immer wieder werden bei Neubauvorhaben Bäume mit der Begründung „Schaffung des 2. Rettungsweges“ (Anleitern für die Feuerwehr) gefällt. Hier gibt es jedoch Alternativen:

1. Eine detaillierte Prüfung kann aufzeigen, wie die regelmäßige Unterhaltung der vorhandenen Bäume erfolgen muss, um eine Anleiterbarkeit auch mit Baum sicherzustellen (UBB kann das zurzeit aufgrund der aktuellen finanziellen Ausstattung nicht gewährleisten).
2. Der zweite Rettungsweg kann auch baulich innerhalb der Gebäude hergestellt werden. Dies verursacht zwar Mehrkosten (z.B. durch ein zweites Treppenhaus) ist aber technisch möglich.

Andere Städte wie z.B. Berlin haben sich schon vor Jahren entschieden dem Schutz alter Bäume Vorrang zu geben. Der Senat von Berlin hat schon 2017 eine Regelung erlassen, wonach Straßenbäume grundsätzlich nicht gefällt werden dürfen, um den zweiten Rettungsweg für den Neubau über Leitern der Feuerwehr zu ermöglichen.

Die Größe des Bestandsgebäudes Bundesbank erscheint gerade durch die Eingrünung in der Umgebung in seiner Dimension nicht so riesig. Diesen Effekt sollte der Bauträger

sich auch für die zukünftige Bebauung mit dem neuen Gebäude zu Nutze machen und den Baumbestand weitestgehend erhalten.

Die Unterzeichner\*innen fordern SKUMS (Bauordnung und Stadtplanung) auf, in eine Alternativen-Prüfung mit dem Investor einzutreten und die Genehmigungen entsprechend zu überarbeiten.

In der textlichen Fassung ist unter Nr. 8 festgelegt, dass keine Einfriedung als Zaun oder Mauer in Richtung der Grünfläche des Imre-Nagy-Weges errichtet werden soll. Diese Formulierung ist angesichts der Beiratserfahrungen mit solchen Vereinbarungen und Festsetzungen klarer zu fassen. Es soll heißen: „Es sind keine Einfriedungen zulässig“. Außerdem ist festzuhalten, dass der Durchweg zwischen Imre-Nagy-Weg und Kohlhöckerstraße für die Öffentlichkeit zugänglich sein muss. In Zusammenarbeit mit dem Beirat muss ein angemessener neuer Platz für die Uiberall-Skulptur gefunden werden.

Deshalb fordern die Unterzeichner\*innen:

- Eine im Bezug auf die Höhenentwicklung enge Anlehnung an die Bauhöhen der Nachbargebäude in der Salvator-Allende Straße und der in weiten Teilen unter Ensembleschutz stehenden Kohlhöckerstraße. Diese dürfen nicht, auch nicht durch mögliche technische Aufbauten, überschritten werden.
- Das geplante Hochhaus zum Imre-Nagy-Weg hin muss sich im Bezug auf die Bauhöhe an dem in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichem Gebäude der „BLG“ orientieren und darf nicht, auch nicht durch mögliche technische Aufbauten, darüber hinaus gehen.
- Eine Quotierung der geförderten Wohnungen von 30% muss bei der Umsetzung unbedingt eingehalten werden. Dabei sollen Wohnungsgrößen für alle Nutzergruppen (Singles, Familien mit Kindern) einen angemessenen Anteil besitzen.
- Die zugesicherte Durchwegung des Grundstücks muss dauerhaft sichergestellt werden. Zudem darf es keine Einfriedung des Grundstücks geben.
- Es ist vor Baubeginn ein umfassendes und transparentes Baustellenabwicklungs- und Verkehrskonzept seitens des Bauträgers vorzulegen.
- Der Baumbestand außerhalb des unmittelbaren Baubereiches ist zu erhalten. Zudem ist darzustellen, wie der vorhandene Baumbestand während der Bauphase gesichert wird.“

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

Der Aufforderung, die Höhe des geplanten neuen Hauptgebäudes um drei Geschosse (von 14 auf 11 Geschosse) zu reduzieren wurde nachgekommen. Dazu erfolgten auch Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Die Übernahme der sozial geförderten Wohnungen von einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft kann nicht verbindlich vorgeschrieben werden, die Anregung wurde weitergegeben und die Kontakte hergestellt.

Das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsgebäude in der Kohlhöckerstraße weist gemäß einer Vermessung eine Gebäudehöhe von bis zu 34,76 m üNNH auf. Damit liegt die im Entwurf des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzte maximale Gebäudehöhe mit 34,40 m üNNH nunmehr

unterhalb der benachbarten Bestandsbebauung. Auch bei der geplanten Bebauung entlang der Salvador-Allende-Straße liegt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe unterhalb der Höhen der jeweils angrenzenden Bestandsgebäude. Eine weitere Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe innerhalb des Plangebiets wird daher nicht angestrebt.

Darüber hinaus bestehen für nahezu alle Bereiche der Umgebung Bebauungspläne, die die jeweils zulässige Bebauung planungsrechtlich regeln. Für neue Bauvorhaben, die sich an der Bebauung des VE 143 orientieren sollen, wären demzufolge ebenfalls Bauleitplanverfahren erforderlich und in diesem Rahmen hätte eine erneute Auseinandersetzung mit städtebaulichen Zielstellungen zu erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird also nicht automatisch auch ein „Einfallstor“ für Veränderungen des Charakters des Ortsteils gesehen. Hinzu kommt die besondere Lage des Plangebiets im Übergang zwischen den Ortsteilen Bahnhofsvorstadt und Ostertor.

Die Abrissarbeiten können nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sein. Die Abrissarbeiten und Baumaßnahmen werden nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt, um die Auswirkungen auf die Umgebung und die Nachbarn auf ein übliches und notwendiges Maß zu minimieren. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Abriss des Bestandsgebäudes sind Nachweise über die Einhaltung der Vorschriften zum Umgang mit Schadstoffen zu erbringen bzw. sind diese fortwährend zu beachten. Zudem sind im Rahmen der Bautätigkeiten mit den zuständigen Stellen adäquate Baustellenabwicklungs- und Verkehrskonzepte abzustimmen. Dazu gehört auch die Berücksichtigung des Schulbetriebs in der Kohlhöckerstraße. Im Übrigen sind die Belastungen zeitlich begrenzt und werden in der Regel weder in der Nacht noch am Wochenende auftreten. Eventuelle Auflagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Für eventuelle Schäden der Altbausubstanz haftet der Verursacher. Zur Dokumentation der Schäden, zur Ermittlung der Ursachen und damit auch der Frage der Haftung dienen Beweissicherungsmaßnahmen. Diese sind unabhängig von der Baugenehmigung und können sowohl von der Vorhabenträgerin als auch von den privaten Gebäudeeigentümern beauftragt werden.

Die Festsetzung der zu erhaltenden und der voraussichtlich abgängigen Bestandsbäume basiert auf einer Untersuchung, die zu Beginn des Verfahrens erarbeitet wurde. Da unabhängig von den Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der Genehmigungsverfahren über die jeweilige Fällgenehmigung und den erforderlichen Ersatz oder Ausgleich entschieden wird, wird die konkrete Anzahl der notwendigen Baumfällungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft und ist entsprechend der dann aktuellen Baumschutztatbestände zu behandeln. Selbstverständlich ist es dabei Ziel, bestehende Bäume zu erhalten. Gleichzeitig sind insbesondere im rückwärtigen Bereich bereits Neupflanzungen vorgesehen. Entlang der Kohlhöckerstraße, dem geplanten Gebäude vorgelagert, können zwar aufgrund der Baumaßnahmen und der geplanten Bebauung einige ältere Bäume nicht erhalten werden. Es sind aber Vorgartenzonen bzw. Terrassenbereiche vorgesehen, die ebenfalls eine zukünftige Begrünung ermöglichen. Damit übernimmt die Planung zwar nicht den Baumbestand an dieser Stelle, orientiert sich jedoch an den ortsbildtypischen Vorgartenzonen entlang der Straßen im Ostertorviertel. Der genannte Effekt, die Bebauung werde durch Straßenbäume in ihrer Baumasse „versteckt“ ist nicht zwangsläufig gegeben. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist bereits das Ergebnis intensiver Alternativen-Prüfungen.

Ein Großteil der Wohnungen ist zur Kohlhöckerstraße einseitig ausgerichtet und kann daher nicht vom Innenhof angeleitet werden. Im Innenhof sind die

Feuerwehraufstellflächen sorgsam geprüft worden. Die Anleitungen über den Innenhof sind daher ausgeschöpft. Das Herstellen eines zweiten Treppenhauses pro Eingang oder das Herstellen eines Sicherheitstreppenhauses ließe es nicht zu, in dieser Phase des Projektes funktionale und wirtschaftliche Grundrisse umzusetzen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 werden baulich wirkende Einfriedungen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ausgeschlossen. Sollte sich jedoch zukünftig zeigen, dass beispielsweise im Bereich der Kinderspielflächen eine gezieltere Zugänglichkeit von privaten Freiflächen erforderlich ist, muss dem Eigentümer zugestanden werden, entsprechende Hecken o.ä. anzupflanzen, um bestimmte Bereiche zu schützen bzw. abzuschirmen.

Der geplante Weg zwischen Imre-Nagy-Weg und Kohlhöckerstraße durch das Plangebiet hindurch verläuft nur wenige Meter parallel von der Salvador-Allende-Straße und ist damit keine notwendige Erschließung in dem Gebiet. Eine räumlich verortete, zwingende dauerhaft öffentliche Zugänglichkeit würde somit einen unnötig harten Eingriff in das Eigentum des Vorhabenträgers bedeuten. Es liegt jedoch auch im Interesse der zukünftigen Bewohner, die Verbindung zugänglich zu halten. In diesem Sinne wurde eine Regelung im Durchführungsvertrag aufgenommen, die die Vorhabenträgerin verpflichtet, eine dauerhafte Verbindung zwischen Imre-Nagy-Weg und Kohlhöckerstraße für die Allgemeinheit zugänglich zu halten. Dabei wird die Vorhabenträgerin die genaue Lage des Weges im Zusammenhang mit der Freiraumplanung, in Abstimmung mit der Stadtplanung, festlegen.

Für die Uiberall-Skulptur wird in Zusammenarbeit mit der senatorischen Behörde für Kultur und dem Beirat ein neuer Standort abgestimmt.

Der Anteil der geförderten Wohnungen von 30 % wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die Wohnungsgrößen sowie der Wohnungsmix richten sich nach den geltenden Förderrichtlinien.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der Stellungnahme aus den vorgenannten Gründen nicht zu folgen.

### 5.3 Stellungnahme der

- Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen im Beirat Mitte
- Fraktion Die Linke im Beirat Mitte
- Fraktion SPD im Beirat die Mitte
- Fraktion FDP im Beirat die Mitte

„Das Neubauprojekt auf dem Gelände der ehemaligen Bundesbank beschäftigt die Menschen im Stadtteil und die Mitglieder des Beirates bereits seit geraumer Zeit. Im Februar 2018 wurde es der Anwohnerschaft erstmals vorgestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Dezember 2018 eine erste Einwohnerversammlung nach §3 BauGB und im Februar 2020 eine weitere Anwohner\*innenversammlung zusammen mit einer Beiratssitzung zur Frage einer möglichen Umnutzung des Bestandsgebäudes durchgeführt.

Der Beirat hatte sich von Beginn an für eine Nachnutzung des brachliegenden Bundesbankgeländes eingesetzt und sich für eine Wohnnutzung ausgesprochen. Nach der frühzeitigen Vorstellung des Projektes in der Öffentlichkeit hatte der Beirat die aufkommende Kritik an der Höhe des Bauwerkes, der massiven Bauweise und der

Erschließung über das vorhandene Straßennetz aufgenommen. Der Investor und die Baubehörde wurden aufgefordert, die aufgeworfenen Fragen zu klären. Im Anschluss an die erste Einwohnerversammlung und in Übereinstimmung mit der Einlassung des Denkmalschützers hat sich der Beirat dafür ausgesprochen, die Höhe des geplanten neuen Hauptgebäudes um mindestens drei Geschosse zu reduzieren.

Auf der Beiratssitzung am 04. Februar 2020 nahm der Beirat das vorgestellte Gutachten zu einer möglichen Umnutzung des bestehenden Gebäudes zur Kenntnis und befürwortete dementsprechend den Abriss des Gebäudes zugunsten einer Wohnbebauung. Eine Umnutzung des Gebäudes ist nur unter großem Aufwand möglich und die breit angelegte Nachfrage bei in Frage kommenden Bremischen Behörden und Gesellschaften hatte kein tragfähiges Interesse an einer Nutzung von Büroflächen im bestehenden Gebäude ergeben. Der Beirat hatte sich in der Sitzung aber zunächst vorbehalten, die konkrete Planung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Vorstellungen des Investors zu prüfen und hierzu Stellung zu nehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert die bauliche Nutzung des Geländes von einem Kerngebiet in ein allgemeines Wohngebiet. Geplant ist ein Hochpunkt mit elf Stockwerken, wobei die an die Kohlhöckerstraße angliedernde Bebauung eine Höhe von fünf bis sieben Geschossen (inkl. Staffelgeschossen) erreicht und die an die Salvador-Allende-Straße anliegende Bebauung an die Höhe der Bestandshäuser anschließen soll (Firsthöhe 14,40m). In den zwei neu zu errichtenden Gebäuden werden circa 180 Wohneinheiten entstehen von denen 30% in Bremen dringend benötigte sozial geförderte Wohnungen sein werden.

Die ursprünglich geplante Gebäudehöhe des Hauptgebäudes von 42,90m wurde im Entwicklungsprozess um drei Geschosse auf 34,40m verringert, so dass das neue Gebäude nun etwa die Höhe des bestehenden Bundesbankgebäudes (33,32m) erreichen wird. Mit der geplanten Höhe wird die Gebäudehöhe des bisherigen Bebauungsplans 2232 um 7,40 m überschritten. Hinzu kommt ein möglicher Dachaufbau für technische Gerätschaften von 1m laut der textlichen Fassung Nr. 6. Bisher wurden solche technischen Aufbauten verneint. Die durch diese Festsetzung vorgegebene Höhenlage darf nicht überschritten werden.

Der Freiflächenanteil auf dem Gelände erhöht sich um ca. 40% gegenüber der derzeitigen Bebauung. Es ist zu begrüßen, dass mit der Neubebauung die Baumasse des Bundesbankgebäudes insgesamt reduziert wird und neue Wohnungen dort entstehen, wo bisher ein reines Funktionsgebäude seit Jahren leer steht. Es ist außerdem zu begrüßen, dass der Anteil der sozial geförderten Wohnungen im Entwicklungsprozess von 25% auf 30% gesteigert werden konnte. Es ist wünschenswert, dass die sozial geförderten Wohnungen von einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernommen werden, um sicherzustellen, dass die Mietpreise nach Ablauf der zwanzigjährigen Sozialbindung nicht an die Marktpreise im Stadtteil angeglichen werden.

Durch die Reduzierung der Geschossfläche des Hauptgebäudes von 14 auf 11 Geschosse und der damit einhergehenden Verlagerung der projektierten Bruttogeschossfläche an andere Stellen des Ensembles, der Charakter des Entwurfes insgesamt nachteilig verändert. Sowohl die Zunahme des Bauvolumens des zum BLG – Gebäude ausgerichteten Baukörpers als auch die Erhöhung des Gebäudes zur Kohlhöckerstraße nehmen dem Entwurf einen Teil seiner Leichtigkeit und Kontrapunktierung. Die Unterzeichner\*innen sprechen sich dringend dafür aus, die im

Umfang weitgehend unveränderte Verlagerung der Bruttogeschossfläche im Interesse der städtebaulichen Wirkung des Entwurfes noch einmal zu überdenken.

Eine Neubebauung bedarf des Abbruchs des Bundesbankgebäudes. Dieser Abbruch ist auch aus Umweltgründen nicht unproblematisch. Den Unterlagen lässt sich nicht entnehmen, wie diese Probleme bewältigt werden sollen und welche Auswirkungen auf die Umwelt der Abbruch hat. In dem Gutachten über die Nachnutzung ist von Schadstoffen die Rede. Es ist gutachterlich darzulegen, dass durch die Schadstoffe und den Abbruch keine Gefährdungen für die Nachbarschaft und die Umwelt hervorgerufen werden. Die Unterzeichner\*innen erwarten hierzu ein adäquates Baustellenabwicklungs- und Verkehrskonzept, das insbesondere auf die Belange der Anwohner\*innen nachdrücklich Rücksicht nimmt. Der Abbruch eines solch massiven Gebäudes in einer dichten Wohnumgebung erfordert eine genaue zeitliche Planung und Regelung, um die Belastung durch Lärm und Erschütterungen möglichst gering zu halten. Wichtig ist, auch vorab den Bestandszustand der umliegenden Gebäude und der Infrastruktur (Kanal, Straßen etc.) in der Nachbarschaft und an den An- und Abfahrtswegen des Baustellenverkehrs gutachterlich zu sichern, damit bei Beschädigungen durch Abriss und Neubau Schäden hinterher geregelt werden können. Zudem gehen wir davon aus, dass die Baumaßnahme wie angekündigt nicht in den Untergrund eingreift. Für die Bedürfnisse der Schüler der Bürgermeister-Smidt-Schule und die Sicherheit der Schulwege der Kinder sind ebenfalls Regelungen zu treffen.

Nicht einverstanden sind die Unterzeichner\*innen damit, dass 25 Bäume (davon 14 aufgrund ihrer Größe und Art durch die Baumschutzverordnung Bremens geschützte Bäume) für das Bauvorhaben gefällt werden sollen. Alte Bäume haben eine zunehmende Bedeutung für die Lebensqualität in Städten. Immer wieder werden bei Neubauvorhaben Bäume mit der Begründung „Schaffung des 2. Rettungsweges“ (Anleitern für die Feuerwehr) gefällt. Hier gibt es jedoch Alternativen:

1. Eine detaillierte Prüfung kann aufzeigen, wie die regelmäßige Unterhaltung der vorhandenen Bäume erfolgen muss, um eine Anleiterbarkeit auch mit Baum sicherzustellen (UBB kann das zurzeit aufgrund der aktuellen finanziellen Ausstattung nicht gewährleisten).
2. Der zweite Rettungsweg kann auch baulich innerhalb der Gebäude hergestellt werden. Dies verursacht zwar Mehrkosten (z.B. durch ein zweites Treppenhaus) ist aber technisch möglich.

Andere Städte wie z.B. Berlin haben sich schon vor Jahren entschieden dem Schutz alter Bäume Vorrang zu geben. Der Senat von Berlin hat schon 2017 eine Regelung erlassen, wonach Straßenbäume grundsätzlich nicht gefällt werden dürfen, um den zweiten Rettungsweg für den Neubau über Leitern der Feuerwehr zu ermöglichen.

Die Größe des Bestandsgebäudes Bundesbank erscheint gerade durch die Eingrünung in der Umgebung in seiner Dimension nicht so riesig. Diesen Effekt sollte der Bauträger sich auch für die zukünftige Bebauung mit dem neuen Gebäude zu Nutzen machen und den Baumbestand weitestgehend erhalten.

Die Unterzeichner\*innen fordern SKUMS (Bauordnung und Stadtplanung) auf, in eine Alternativen-Prüfung mit dem Investor einzutreten und die Genehmigungen entsprechend zu überarbeiten.

In der textlichen Fassung ist unter Nr. 8 festgelegt, dass keine Einfriedung als Zaun oder Mauer in Richtung der Grünfläche des Imre-Nagy-Weges errichtet werden soll. Diese Formulierung ist angesichts der Beiratserfahrungen mit solchen Vereinbarungen und Festsetzungen klarer zu fassen.

Es soll heißen: „Es sind keine Einfriedungen zulässig“. Außerdem ist festzuhalten, dass der Durchweg zwischen Imre-Nagy-Weg und Kohlhöckerstraße für die Öffentlichkeit zugänglich sein muss. In Zusammenarbeit mit dem Beirat muss ein angemessener neuer Platz für die Uiberall-Skulptur gefunden werden.

Aufgrund stadtentwicklungspolitischer Erwägungen befürworteten die Unterzeichner\*innen den Bebauungsplan VE 143, da mit dem Neubau auf einer derzeit ungenutzten Fläche dringend benötigter Wohnraum in Zentrumslage geschaffen wird. Mit den sozial geförderten Wohnungen trägt das Projekt dazu bei, auch Menschen mit weniger hohem Einkommen das Wohnen im Ostertor zu ermöglichen.

Deshalb fordern die Unterzeichner\*innen:

- Eine Quotierung der geförderten Wohnungen von 30% muss bei der Umsetzung unbedingt eingehalten werden. Dabei sollen Wohnungsgrößen für alle Nutzergruppen (Singles, Familien mit Kindern) einen angemessenen Anteil besitzen.
- Die veranschlagte Bauhöhe von 34,40m darf nicht überschritten werden. Dies schließt mögliche Dachaufbauten ein.
- Die zugesicherte Durchwegung des Grundstücks muss dauerhaft sichergestellt werden. Zudem darf es keine Einfriedung des Grundstücks geben.
- Es ist vor Baubeginn ein umfassendes und transparentes Baustellenabwicklungs- und Verkehrskonzept seitens des Bauträgers vorzulegen.
- Der Baumbestand außerhalb des unmittelbaren Baubereiches ist zu erhalten. Zudem ist darzustellen, wie der vorhandene Baumbestand während der Bauphase gesichert wird.

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

Der Aufforderung, die Höhe des geplanten neuen Hauptgebäudes um drei Geschosse (von 14 auf 11 Geschosse) zu reduzieren wurde nachgekommen. Dazu erfolgten auch Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Die Übernahme der sozial geförderten Wohnungen von einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft kann nicht verbindlich vorgeschrieben werden, die Anregung wurde weitergegeben und die Kontakte hergestellt.

Die geplante Baumasse – und damit auch die projektierte Geschossfläche – ist zum einen Ergebnis des Hochbauwettbewerbs. Zum anderen ist sie notwendig, um das Projekt, also die Erstellung von Wohnraum, an dem Standort wirtschaftlich durchführen zu können. Im Rahmen der Abstimmungen zwischen allen Beteiligten und Betroffenen wurde eine Verringerung der Bauhöhen beschlossen, was mit der Verlagerung der vorgesehenen Baumasse kompensiert wurde. Ein einfaches Reduzieren der geplanten Geschossflächen würde zu einer unwirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks führen und würde auch nicht der städtebaulichen Zielstellung der Schaffung innerstädtischen Wohnraums im Rahmen einer Konversionsentwicklung entsprechen.

Die Abrissarbeiten können nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sein. Die Abrissarbeiten und Baumaßnahmen werden nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt, um die Auswirkungen auf die Umgebung und die Nachbarn

auf ein übliches und notwendiges Maß zu minimieren. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Abriss des Bestandsgebäudes sind Nachweise über die Einhaltung der Vorschriften zum Umgang mit Schadstoffen zu erbringen bzw. sind diese fortwährend zu beachten. Zudem sind im Rahmen der Bautätigkeiten mit den zuständigen Stellen adäquate Baustellenabwicklungs- und Verkehrskonzepte abzustimmen. Dazu gehört auch die Berücksichtigung des Schulbetriebs in der Kohlhöckerstraße. Im Übrigen sind die Belastungen zeitlich begrenzt und werden in der Regel weder in der Nacht noch am Wochenende auftreten. Eventuelle Auflagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Für eventuelle Schäden der Altbausubstanz haftet der Verursacher. Zur Dokumentation der Schäden, zur Ermittlung der Ursachen und damit auch der Frage der Haftung dienen Beweissicherungsmaßnahmen. Diese sind unabhängig von der Baugenehmigung und können sowohl von der Vorhabenträgerin als auch von den privaten Gebäudeeigentümern beauftragt werden.

Die Festsetzung der zu erhaltenden und der voraussichtlich abgängigen Bestandsbäume basiert auf einer Untersuchung, die zu Beginn des Verfahrens erarbeitet wurde. Da unabhängig von den Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der Genehmigungsverfahren über die jeweilige Fällgenehmigung und den erforderlichen Ersatz oder Ausgleich entschieden wird, wird die konkrete Anzahl der notwendigen Baumfällungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft und auch entsprechend der dann aktuellen Baumschutzbestände zu behandeln sein. Selbstverständlich ist es dabei Ziel, bestehende Bäume zu erhalten. Gleichzeitig sind insbesondere im rückwärtigen Bereich bereits Neupflanzungen vorgesehen. Entlang der Kohlhöckerstraße, dem geplanten Gebäude vorgelagert, können zwar aufgrund der Baumaßnahmen und der geplanten Bebauung einige ältere Bäume nicht erhalten werden. Es sind aber Vorgartenzonen bzw. Terrassenbereiche vorgesehen, die ebenfalls eine zukünftige Begrünung ermöglichen. Damit übernimmt die Planung zwar nicht den Baumbestand an dieser Stelle, orientiert sich jedoch an den ortsbildtypischen Vorgartenzonen entlang der Straßen im Ostertorviertel. Der genannte Effekt, die Bebauung werde durch Straßenbäume in ihrer Baumasse „versteckt“ ist nicht zwangsläufig gegeben. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist bereits das Ergebnis intensiver Alternativen-Prüfungen.

Ein Großteil der Wohnungen ist zur Kohlhöckerstraße einseitig ausgerichtet und kann daher nicht vom Innenhof angeleitet werden. Im Innenhof sind die Feuerwehraufstellflächen sorgsam geprüft worden. Die Anleitungen über den Innenhof sind daher ausgeschöpft. Das Herstellen eines zweiten Treppenhauses pro Eingang oder das Herstellen eines Sicherheitstreppenhauses ließe es nicht zu, in dieser Phase des Projektes funktionale und wirtschaftliche Grundrisse umzusetzen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 werden baulich wirkende Einfriedungen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ausgeschlossen. Sollte sich jedoch zukünftig zeigen, dass beispielsweise im Bereich der Kinderspielflächen eine gezieltere Zugänglichkeit von privaten Freiflächen erforderlich ist, muss dem Eigentümer zugestanden werden, entsprechende Hecken o.ä. anzupflanzen, um bestimmte Bereiche zu schützen bzw. abzuschirmen.

Der geplante Weg zwischen Imre-Nagy-Weg und Kohlhöckerstraße durch das Plangebiet hindurch verläuft nur wenige Meter parallel von der Salvador-Allende-Straße und ist damit keine notwendige Erschließung in dem Gebiet. Eine räumlich verortete, zwingende dauerhaft öffentliche Zugänglichkeit würde somit einen unnötig harten Eingriff in das Eigentum des Vorhabenträgers bedeuten. Es liegt jedoch auch im Interesse der zukünftigen Bewohner, die Verbindung zugänglich zu

halten. In diesem Sinne wurde eine Regelung im Durchführungsvertrag aufgenommen, die die Vorhabenträgerin verpflichtet, eine dauerhafte Verbindung zwischen Imre-Nagy-Weg und Kohlhöckerstraße für die Allgemeinheit zugänglich zu halten. Dabei wird die Vorhabenträgerin die genaue Lage des Weges im Zusammenhang mit der Freiraumplanung, in Abstimmung mit der Stadtplanung, festlegen.

Für die Uiberall-Skulptur wird in Zusammenarbeit mit der senatorischen Behörde für Kultur und dem Beirat ein neuer Standort abgestimmt.

Der Anteil der geförderten Wohnungen von 30 % wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die Wohnungsgrößen sowie der Wohnungsmix richten sich nach den geltenden Förderrichtlinien.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der Stellungnahme aus den vorgenannten Gründen nicht zu folgen.

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

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

## 6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt.

## 7. Anpassungen des Planentwurfs und Anpassungen bzw. Ergänzungen der Begründung

### 7.1 Anpassungen des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung ist die textliche Festsetzung 9 – Lärmfestsetzungen – wie folgt angepasst worden (die Anpassungen sind fett hervorgehoben):

- 9.1 In dem Plangebiet ist in Folge von Verkehrslärm entlang der Kohlhöckerstraße und der Salvador-Allende-Straße und in Folge der von Kfz entlang der Tiefgaragenzufahrt ausgehenden Lärmbelastung mit Lärmwerten von bis zu 61 dB(A) tags und von bis zu 48 dB(A) nachts zu rechnen. In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist sicherzustellen, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen tagsüber ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. In Schlaf- und Kinderzimmern ist nachts bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) durch **geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. absorbierende Gestaltung der Rampenwände) und durch** bauliche Schallschutzmaßnahmen (**z. B. begrenzte Öffnungswinkel**,

***schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen)*** sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) ***"am Ohr des Schlafenden" bei freier Lüftung (gekipptes Fenster)*** nicht überschritten wird. ***Im hausnahen Freibereich (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass tags ein Wert von 55 dB(A) eingehalten wird.***

## **9.2 Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen der Nummer 9.1 hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.**

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 09.12.2020) enthält die vorgenannten Anpassungen.

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

## 7.2 Anpassungen / Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Infolge der vorgenannten Plananpassungen sowie weiterer Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist die Begründung neben redaktionellen Änderungen insbesondere in dem Kapitel D) Umweltbelange hinsichtlich der Maßnahmen zum Schutz von Freibereichen innerhalb des Plangebietes angepasst worden. Im Wesentlichen ist die Begründung wie folgt überarbeitet worden:

- In Kapitel B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans, Nr. 2 Geltendes Planrecht ist unter das Inkrafttreten des derzeit geltenden Bebauungsplanes 2232 korrigiert worden.
- In Kapitel D) Umweltbelange wurde Kapitel Nr. 2 Artenschutz um „und Baumerhalt“ ergänzt. Zudem wurde die Darstellung der zu erhaltenden und abgängigen Bäume korrigiert und entspricht somit den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- In Kapitel D) Umweltbelange in Nr. 4 Lärm wurde die Begründung der Festsetzung Nr. 9.1 entsprechend der Änderung der textlichen Festsetzung angepasst.
- Kapitel E) Finanzielle Auswirkungen  
Die Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen sind infolge der Haushaltsgesetze und Haushaltspläne 2021 redaktionell angepasst worden

Die Begründung zum Planentwurf (Bearbeitungsstand: 09.12.2020) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

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

## 8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung / Durchführung einer beschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB

Die Auswirkungen der angepassten textlichen Festsetzung 9 (textliche Festsetzungen 9.1 und 9.2) wurden geprüft.

Die Anforderungen an den Schallschutz der Innenräume sind gemäß den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen mit den geplanten Gebäuden umsetzbar.

Der notwendige Schallschutz der Balkone und Terrassen wird in Form von umlaufenden schalldichten Brüstungen, der schallabsorbierenden Ausbildung der Unterseite von Balkonen sowie transparenten Wänden für Terrassen erfolgen. Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen kann mit diesen Maßnahmen der Schallschutz für die Außenwohnbereiche erreicht werden, ohne dass damit eine Steigerung der vom Straßenraum wahrnehmbaren baulichen Dichte verbunden ist.

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 143 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) erfolgten Anpassungen des Planentwurfs werden daher die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die vorgenannten Anpassungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 143 berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Die Beteiligung wurde auf die Einholung von Stellungnahmen der berührten Behörden beschränkt und mit diesen abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da ausschließlich die Bewohner\*innen der zu errichtenden Wohnungen von den Plananpassungen betroffen ist. Die Vorhabenträgerin hat dem angepassten Planentwurf zugestimmt.

Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Im Zuge des Planverfahrens haben die Fraktion der CDU im Beirat Mitte sowie die Beiratsfraktionen der SPD, FDP, Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen getrennte Stellungnahmen eingereicht.

Auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen und deren Behandlung unter dem Gliederungspunkt 5 dieses Berichtes wird verwiesen.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

## **C) Beschluss**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für ein Gebiet in Bremen Mitte zwischen Kohlhöckerstraße, Salvador-Allende-Straße und Imre-Nagy-Weg (Bearbeitungsstand: 09.12.2020) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

## **Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143  
für ein Gebiet in Bremen Mitte zwischen Kohlhöckerstraße, Salvador-Allende-Straße  
und Imre-Nagy-Weg  
(Bearbeitungsstand: 09.12.2020)**

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mitte, Ortsteil Ostertor. Der 0,78 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 114/12, 615/7, 118/11 und 118/7 sowie Teile der Flurstücke 156/1, 239/1 und 615/10 (Straßenverkehrsfläche).

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

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

Das Plangebiet liegt östlich der Bremer Altstadt. Es wird im Süden von der Kohlhöckerstraße und im Osten von der Salvador-Allende-Straße begrenzt. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die stark frequentierte Fuß- und Radwegeverbindung des Imre-Nagy-Wegs.

Das Plangebiet ist derzeit maßgeblich durch den Baukörper der ehemaligen Bundesbank geprägt. Dieser verfügt aufgrund der spezifischen Nutzungsanforderungen der staatlichen Institution über eine für diesen Standort ungewöhnliche Dimension, insbesondere hinsichtlich der Gebäudetiefe. Im Plangebiet befinden sich in der Kohlhöckerstraße 24 und 25 des Weiteren zwei bestehende Wohngebäude.

Für den Kfz-Verkehr wird das Plangebiet über die Kohlhöckerstraße und einen Parkplatz an der Salvador-Allende-Straße erschlossen. Es ist gut an das Bremer Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. In geringer Entfernung befinden sich der Rembertiring und der Breitenweg, durch die eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz besteht. Mehrere Haltestellen unterschiedlicher Straßenbahnlinien (Wulwestraße, Theater am Goetheplatz, Humboldtstraße und Schüsselkorb) befinden sich in jeweils ca. 500 m Entfernung, so dass eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben ist. Im Einzugsbereich von 500 m befinden sich zudem drei Car-Sharing-Stationen. Für den Radverkehr sind die Kohlhöcker- sowie die Salvador-Allende-Straße in beiden Richtungen freigegeben. Eine sichere und schnelle Fuß- und Radweg-Verbindung zur Bremer Altstadt ist über den Imre-Nagy-Weg gegeben.

Durch den gewachsenen Baumbestand auf dem Grundstück besteht ein fließender Übergang der Grünstrukturen zwischen dem Plangebiet und dem Grünbestand am Imre-Nagy-Weg.

Im Vorbereich zum jetzigen Haupteingang des Bundesbankgebäudes befindet sich ein Skulpturenensemble des Künstlers Bernd Uiberall. Für das Kunstwerk wird in Abstimmung mit dem Kulturressort ein anderer Standort bestimmt.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. An der Kohlhöckerstraße und am Präsident-

Kennedy-Platz befinden sich großvolumige solitäre Büro- und Sonderbauten. Im Südosten schließt hingegen die charakteristische Blockrandstruktur der Bremer Häuser an. Gegenüber dem Plangebiet befindet sich an der Kohlhöckerstraße zudem eine Grundschule. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich ferner mehrere denkmalgeschützte Gebäude, deren Umgebungsschutz zu beachten ist. Es handelt sich unter anderem um das ehemalige amerikanische Generalkonsulat und das Staatsarchiv am Präsident-Kennedy-Platz sowie zahlreiche Einzeldenkmale (Wohnhäuser) und Ensembles (Denkmalgruppe) im östlichen Bereich der Kohlhöckerstraße. Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich zudem durch seine Nähe zu den denkmalgeschützten Wallanlagen aus.

## 2. Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan 2232 vom 22. Dezember 2000.

- Der Plan setzt für das ehemalige Grundstück der Bundesbank und das nordwestlich angrenzende Bürogebäude der BLG Logistics Kerngebiete fest.
- Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- Die Höhenentwicklung ist über unterschiedliche Gebäudehöhen von 12 m, 15 m und 27 m geregelt.
- Für das Grundstück des Plangebietes ist keine Grundflächenzahl festgesetzt. Jedoch ist festgelegt, dass in dem betreffenden Kerngebiet das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zugänge und Zufahrten notwendige Maß zu beschränken ist. Somit ergibt sich nach geltendem Planrecht eine zulässige GRZ von ca. 0,43.
- An der Salvador-Allende-Straße ist ein Gebiet für Stellplätze festgesetzt.
- Entlang des nordöstlichen Randes des Plangebietes ist eine Reihe zu pflanzender Bäume festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplanentwurf weicht somit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall erfüllt, da bereits bestehende angrenzende Wohnnutzungen in Richtung Nordwesten erweitert werden sollen, wodurch die Änderung des Flächennutzungsplanes in Form einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachvollzogen werden kann.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs von Bauflächen mit zu sichernder Grünfunktion, woraus sich ein besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben ergibt. Die Anforderungen dieser Darstellung werden im vorliegenden Fall erfüllt, im Zuge der Planung wird der Freiflächenanteil um ca. 40 % gegenüber der heutigen Bebauung erhöht. Im Rahmen der weiteren Planung erfolgt die Erarbeitung eines Freiflächenkonzeptes, das Anlage des Durchführungsvertrags wird.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Ziel der Vorhabenplanung ist die Entwicklung von zwei Wohnhäusern mit circa 180 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück des ehemaligen

Bankgebäudes. Das Grundstück ist von hoher Bedeutung für die bremische Wohnungspolitik und das Ziel einer lebenswerten, attraktiven und wachsenden Stadt. Es soll der Schaffung von möglichst zentralem Wohnraum sowie einer Mischung aus „bezahlbaren“ und hochwertigen Wohnungen dienen. Mit einem Angebot an diversen Wohnungstypen für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Einkommen trägt die Vorhabenplanung zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in dem Stadtteil bei. 30 % der entstehenden Wohneinheiten sollen als mit öffentlichen Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderte Wohnungen hergestellt werden.

Zur Sicherung einer städtebaulich harmonischen und architektonisch qualitätsvollen Bebauung wurde der Planung ein hochbaulicher Wettbewerb vorangestellt. Im Ergebnis des Verfahrens wurde ein Entwurf ausgewählt, der im südlichen Bereich des Grundstücks die Typologie der Bremer Häuser aufgreift und gleichzeitig eine vorhandene Baulücke schließt. Im weiteren Plangebiet entlang der Kohlhöckerstraße schafft der ausgewählte Entwurf einen Übergang von der kleinteiligen Gebäudestruktur der Bremer Häuser im Südosten des Gebietes zu den großvolumigeren Solitärbauten in nordwestlicher Richtung. Der Gebäudekomplex des ehemaligen Bundesbankstandortes wird dabei oberirdisch vollständig zurückgebaut.

Der geplante Hochpunkt mit elf Geschossen stellt einen städtebaulichen Bezug zur benachbarten Bahnhofsvorstadt her. Er betont die Lage des Vorhabens an der Schnittstelle unterschiedlich geprägter Ortsteile und bildet ein Ensemble mit den bereits vorhandenen Hochpunkten des Staatsarchivs und dem Bürogebäude der BLG. Die Platzierung im nördlichen Plangebiet und die Nord-Süd-Ausrichtung des Baukörpers sorgen für eine möglichst geringe Verschattung der umgebenden Bestandsgebäude. An den Hochpunkt schließt eine fünf- bis siebengeschossige Bebauung an, die in einigen Bereichen durch zurückspringende Geschosse gegliedert wird. An der Kohlhöckerstraße entsteht somit eine adäquate Ergänzung der vorhandenen Blockrandstruktur. Ein achtgeschossiges Gebäude wird im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung so platziert, dass es geringfügig in den Freiraum des Innenhofs hineinreicht. Auch an der Salvador-Allende-Straße wird der Blockrand geschlossen. Hier wird die Höhe des Baukörpers jedoch bewusst reduziert, um an den Bestand der Bremer Häuser anzuschließen und ein einheitliches Straßenbild zu generieren. Auch hinsichtlich der Architektursprache und Fassadengestaltung berücksichtigt der Entwurf die unterschiedlich geprägten Straßenzüge und reagiert auf den jeweiligen Bestand.

Für die Umsetzung der geplanten Wohngebäude muss das geltende Planungsrecht angepasst werden. Um die Bebauung der vormals gewerblich genutzten Flächen des Plangebiets mit Wohngebäuden zu ermöglichen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 143 erforderlich. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer, sehr gut erschlossener Flächen dient. Weiterhin werden mit dem Bebauungsplan weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt. Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden. Zusätzlich ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 4. Dezember 2018 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20. September 2018.

Das Grundstück der bestehenden Wohngebäude Kohlhöckerstraße 24 und 25 wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als einzelne Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Bebauungsplan einbezogen, da beide Teilflächen in einem engen städtebaulichen und räumlichen Zusammenhang stehen. Das künftige Wohnbaugrundstück wird einen Lückenschluss bzw. eine Ergänzung zwischen dem Vorhaben der Vorhabenträgerin und den Bestandsgebäuden Kohlhöckerstraße 24 und 25 ermöglichen. Dies ist städtebaulich erforderlich, um eine weitestgehend durchgängige Blockrandbebauung im Sinne der Stadtreparatur vorzubereiten. Darüber hinaus werden die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Bebauungsplan einbezogen, da sie für die Erschließung des Vorhabens notwendig sind.

## **C) Planinhalt**

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

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben wird insbesondere durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 143 bestimmt. Den Planungszielen folgend wird im Plangebiet die zulässige Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kann gesichert werden, dass Wohnen die Hauptnutzung des Baugebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z. B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen. Um angesichts des relativ breiten Spektrums von Nutzungen, die in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, die Realisierung des Vorhabens abzusichern und den rechtlichen Anforderungen des § 12 Abs. 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (Textliche Festsetzung Nr. 2). Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Projektgebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine genauere Festschreibung der Nutzungszusammensetzung innerhalb der Gebäude erforderlich macht, ist nicht erkennbar.

Für die bestehenden Wohngebäude Kohlhöckerstraße 24 und 25 ergibt sich durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet in ein allgemeines Wohngebiet keine Beeinträchtigung der derzeitigen Nutzung.

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

Durch Ausweisung der überbaubaren Flächen wird die geplante städtebauliche Struktur der Gebäude planungsrechtlich fixiert. Von der ca. 7.040 m<sup>2</sup> großen Fläche des allgemeinen Wohngebiets beträgt die Fläche der Hauptgebäude ca. 2.630 m<sup>2</sup>, einschließlich der Tiefgarage ca. 6.230 m<sup>2</sup>. Durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen wird der oberirdische Versiegelungsgrad gegenüber der bisherigen Nutzung verringert. Die flächenmäßig konzentriertere Bebauung und die geringere Versiegelung des Plangebietes ermöglichen eine Innenhofstruktur im hinteren Bereich der Blockrandbebauung. Diese geht in den Park um den Imre-Nagy-Weg über und schließt an die vorhandene städtebauliche Struktur des Ostertor-Viertels an. Die Gebäude werden zusätzlich mit begrünten Flachdächern ausgebildet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet u.a. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl definiert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass oberirdisch die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete definierte Obergrenze der zulässigen GRZ eingehalten wird. Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z. B. Tiefgaragen, Technik- und Abstellräume, bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Allerdings darf die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Es ergibt sich somit ein zulässiger Versiegelungsgrad von 60 % (GRZ 0,6). Um abzusichern, dass die bestehende zweigeschossige Tiefgarage, die teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen verläuft, zulässig bleibt und weiterhin genutzt werden kann, wird gemäß § 19 Abs. 2 Satz 3 davon abweichend festgesetzt, dass zugunsten von Untergeschossen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf (Textliche Festsetzung Nr. 3). Eine darüberhinausgehende Unterbauung ist nicht zulässig. Es ist somit auch unter Berücksichtigung dieser Überschreitungsregelung sichergestellt, dass ein ausreichender Anteil der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und die natürlichen Bodenfunktionen gesichert werden.

Darüber hinaus wird für das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Vorhabengebiet eine zwingend herzustellende Zahl der Vollgeschosse sowie eine mindestens erforderliche und maximal zulässige Gebäudehöhe, Firsthöhe oder Traufhöhe festgesetzt. Damit werden nicht nur Höchstmaße, sondern auch eine denkbare Unterschreitung der festgesetzten Maßfaktoren in den Blick genommen. Die Festsetzung von Mindest- und Höchstwerten erfolgt, da konstruktive Details die endgültige Gebäudehöhe noch geringfügig verändern können. Der Unterschied zwischen Mindest- und Höchstwerten ist jedoch so gering, dass er städtebaulich nicht relevant ist und bei Realisierung des Höchst- statt des Mindestwertes nicht mit anderen Planfolgen gerechnet werden muss. Spielräume für die Realisierung unterschiedlicher Vorhaben bestehen nicht.

Für die arrondierend gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogenen Flächen, die nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, sind die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Das Geländeniveau des Plangebiets liegt zwischen 5,00 m NHN im nordöstlichen Geltungsbereich und 6,40 m NHN im Bereich der Eckbebauung an der Kohlhöcker-

und Salvador-Allende-Straße. Im rückwärtigen Bereich (Innenhof) liegt das Gelände auf einer Höhe von ca. 7,10 m NHN. Der Imre-Nagy-Weg hat eine Höhenlage zwischen 4,85 m NHN und 5,40 m NHN. Die Höhenbegrenzung der Baukörper erfolgt neben der Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse durch die Regelungen zu zulässigen Gebäude-, Trauf- oder Firsthöhen über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkt (Bz. 6,40 m NHN). Dieser entspricht der Höhe der ausgebauten Verkehrsfläche Kohlhöckerstraße (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Zur Vermeidung einer unverträglichen Verschattung und unter Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes wird für den Hochpunkt im Norden des Plangebiets eine Gebäudehöhe von 34,10 bis 34,40 m über Bezugspunkt und ein Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse von elf festgesetzt. Für den zweiten Hochpunkt in Richtung Innenhof wird ebenfalls zur Vermeidung einer unverträglichen Verschattung eine Gebäudehöhe von maximal 25,50 bis 25,80 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Hier sind maximal acht Geschosse zulässig.

Um entlang der Kohlhöckerstraße sowie im Bereich der Tiefgaragenzufahrt eine städtebaulich harmonische Höhenentwicklung sicherzustellen, leitet sich das festgesetzte Höchstmaß der Gebäudeteile zum einen aus der Umgebung, zum anderen aus der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet ab. Entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze, im Übergang zu dem benachbarten acht- bis neungeschossigen Bürogebäude, werden zunächst sechs Geschosse mit einer Gebäudehöhe von 19,20 bis 19,50 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. In südwestliche Richtung grenzt ein die Kohlhöckerstraße begleitender Baukörper an, der sich zum Straßenraum hin von sieben auf fünf Geschosse abstaffelt. Die Gebäudehöhen dürfen hier 22,30 bis 22,60 m für den siebengeschossigen, 20,10 bis 20,40 m für den sechsgeschossigen und 16,95 bis 17,25 m über Bezugspunkt für den fünfgeschossigen Gebäudeteil betragen.

Diese Abstufung erfolgt im Hinblick auf die Gebäudehöhe der angrenzenden Bestandsgebäude, die in die zukünftige Blockrandbebauung integriert werden sollen und auch vor dem Hintergrund einer entlang der Kohlhöckerstraße dominierenden drei- bis fünfgeschossigen Bebauung, in die sich das Vorhaben städtebaulich vorteilhaft einfügen soll. Durch die Festsetzungen der zwingend zu verwirklichenden Geschosse und Gebäudehöhen wird zum einen das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung der Straßenrandbebauung erzielt. Zum anderen wird der innerstädtisch gelegene Standort der hohen Lagegunst entsprechend angemessen nachgenutzt.

Die Bestandsbebauung in der Kohlhöckerstraße (Haus Nr. 24 und Nr. 25) soll hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gesichert werden. Aus diesem Grund werden neben der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse von fünf auch eine maximale Traufhöhe von 14,70 m und eine Firsthöhe von 19,60 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht damit der Bestandssituation, sodass keine Verschlechterung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks eintritt.

Mit der Bebauung an der Ecke Kohlhöckerstraße und Salvador-Allende-Straße soll zum einen die bestehende Baulücke repräsentativ geschlossen werden. Gleichzeitig vermittelt die Eckbebauung städtebaulich zwischen der fünf- bis siebengeschossigen Bebauung entlang der Kohlhöckerstraße und den dreigeschossigen Bremer Häusern in der Salvador-Allende-Straße. In diesem Sinne wird für die Eckbebauung eine Traufhöhe von 14,70 bis 15,00 m über Bezugspunkt und eine Firsthöhe von 15,70 bis 16 m über Bezugspunkt sowie zwingend fünf

Geschosse festgesetzt. Der Baukörper an der Salvador-Allende-Straße soll in Anlehnung an den Bestand der Bremer Häuser mit einer Firsthöhe von 14,10 bis 14,40 m über Bezugspunkt sowie einer Traufhöhe von 12,05 bis 12,35 m über Bezugspunkt und zwingend vier Geschossen festgesetzt werden. Durch die Begrenzung der zulässigen Höhe ist auch gewährleistet, dass das geplante Quergebäude auf der rückwärtigen Seite der Blockrandbebauung ausreichend belichtet wird.

Durch die bestehende Tiefgarage ergibt sich im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8. Aus der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für das Grundstück in Verbindung mit der ausgewiesenen überbaubaren Fläche eine mögliche Geschossflächenzahl von 2,45. Somit wird jeweils die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet überschritten.

Insoweit wurden bei der Abwägung die folgenden Gesichtspunkte berücksichtigt:

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen sind für den Plangeber grundsätzlich strikt bindend. Es handelt sich insoweit nicht um bloße Orientierungsdaten oder Empfehlungen, sondern um strikt bindende Grenzen für die Bauleitplanung der Gemeinden, die einzuhalten sind.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze der Geschossflächenzahl ist jedoch aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dabei setzt eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO voraus, dass im konkreten Einzelfall städtebauliche Gründe vorliegen, aus denen sich ergibt, welche städtebaulichen Ziele nach der Planungskonzeption dazu führen, dass die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen überschritten werden. Zunächst ist daher zu ermitteln, ob eine Beeinträchtigung eines oder einer nachteiligen Auswirkung auf einen der in der Norm genannten Belange vorliegt.

Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich auf die auch in § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) bis h) BauGB genannten Aspekte, insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind entsprechend § 136 Abs. 4 Satz. 2 Nr. BauGB die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden beeinträchtigt im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden. Unter gesundheitlichen Aspekten muss die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder überschritten werden. Die Pflicht, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, bezieht sich grundsätzlich auf alle Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Allerdings werden durch eine hohe bauliche Dichte insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft

und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) angesprochen.

Aus der hohen baulichen Dichte durch die gewählte GFZ resultieren im Vergleich zu einem alternativ denkbaren Bebauungskonzept folgende Auswirkungen:

- Die verfolgte hohe bauliche Dichte führt zu vergleichsweise stärkeren Einschränkungen der Besonnung und Belichtung auch in der näheren Umgebung.
- Die erhöhte bauliche Dichte führt zu vergleichsweise stärkerem Verkehrsaufkommen und damit zu zusätzlichen Lärmemissionen (siehe Kapitel D) 4.).
- Aus der hohen baulichen GRZ resultieren potenziell Auswirkungen auf Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation im Plangebiet werden diese Nachteile jedoch als hinnehmbar eingestuft.

Die Situation hinsichtlich der Belichtung wurde durch ein Verschattungsgutachten geprüft. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange nach § 17 BauNVO liegt insoweit nicht vor, weil auch die Bestandsbebauung bereits zu einer Verschattung der Nachbarschaft führt. Im Vorher-Nachher-Vergleich ist zu erkennen, dass sich die verschiedenen Gebäudekubaturen von Bestand und Neubau unterschiedlich auf die Verschattung der benachbarten Bestandsbauten sowie Grünflächen auswirken.

Die DIN 5034-1 legt als Richtwerte grundsätzliche Anforderungen fest, um in Innenräumen einen hinreichenden subjektiven Helligkeitseindruck mit Tageslicht zu erzielen und eine ausreichende Sichtverbindung nach außen herzustellen. Die technische Norm enthält grundlegende Begriffe und Definitionen für die Beleuchtung von Innenräumen mit Tageslicht. Eine DIN-konforme Besonnung liegt demnach vor, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag-und-Nachtgleiche (20. März) die Besonnungsdauer vier Stunden beträgt bzw. wenn am 17. Januar eine Besonnungsdauer von einer Stunde gegeben ist (DIN 5034-1:13). Darüber hinaus ist in der Rechtsprechung (vgl. nur OVG Berlin, Urt. v. 27.10.2004 / AZ 2 S 43.04; B. v. 30.10.2009/ AZ 10 S 26/09) anerkannt, dass in verdichteten innerstädtischen Lagen auch zwei Stunden Besonnungsdauer zur Tag-und-Nachtgleiche als ausreichend angesehen werden können und dass auch bei einer Unterschreitung dieses Wertes nicht von unzumutbaren Verschattungen ausgegangen werden kann, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Zur Tag-und-Nachtgleiche (20. März) wird in der Umgebung des Plangebiets in Folge der geplanten Neubebauung an fast allen Gebäuden eine DIN-konforme Besonnung von über vier Stunden erreicht. In einigen Bereichen nimmt die Besonnungszeit im Vergleich zur Bestandssituation zu. Westlich des Plangebiets ist durch die zulässige Neubebauung zur Tag-und-Nachtgleiche in den unteren Geschossen der angrenzenden Bebauung mit einer Abnahme der Besonnungszeit von 50 bis 145 Minuten zu rechnen. Es verbleiben jedoch ausreichend Besonnungszeiten von 245 Minuten und mehr. In den oberen Geschossen ist hingegen mit einer Zunahme um bis zu 80 Minuten zu rechnen. Die Bebauung nordöstlich des Plangebiets entlang der Salvador-Allende-Straße wird durch die Neubebauung um bis zu 15 Minuten mehr besonnt und erreicht somit nun eine DIN-

konforme Besonnung. Lediglich an einem Gebäude, das sich nordöstlich des geplanten Hochhauses befindet, wird an der Stirnseite dieses Gebäudes im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zukünftig eine Besonnungsdauer von 225 bzw. 235 Minuten erreicht. Da dies fast DIN-konform ist und die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden sowie das Gebäude zusätzlich von Südosten besonnt wird, wird diese Besonnungsdauer als zumutbar und für innerstädtische Verhältnisse angemessen beurteilt.

Gemäß der Verschattungsstudie werden nach der Realisierung des Vorhabens im Winter (17. Januar) die untersten Geschosse der nördlich des Plangebiets liegenden Gebäude teilweise verschattet. Dies stellt jedoch keine größere Veränderung zur Bestandssituation dar. In einigen Bereichen nordöstlich des Vorhabens ergibt sich mit der Neubebauung auch eine Verbesserung der Besonnungssituation von bis zu 110 Minuten. Nahezu alle Geschosse der in nordöstlicher Richtung umliegenden Gebäude weisen auch im Winter weiterhin eine DIN-konforme, zum Teil auch überdurchschnittlich gute Besonnung auf (als DIN-konforme Besonnung in den Wintermonaten wird eine Besonnungsdauer von mindestens einer Stunde am 17. Januar angesehen). Nördlich des Plangebiets ergibt sich durch die Realisierung des Vorhabens im Winter teilweise eine leichte Verschlechterung der Besonnungssituation in den oberen Geschossen (bis zu 40 Minuten weniger), aber auch eine Verbesserung in den unteren Geschossen um bis zu 20 Minuten mehr. Bei dem westlich angrenzenden Bürogebäude ist im unteren Bereich mit einer Abnahme der Besonnungszeit von bis zu 30 Minuten zu rechnen, in den oberen Geschossen hingegen mit einer Zunahme um bis zu 120 Minuten. Die Bebauung östlich des Plangebiets entlang der Salvador-Allende-Straße ist von einer Verschattung durch das Vorhaben nicht betroffen.

Der südöstliche Teil des Parks am Imre-Nagy-Weg wird am 17. Januar überwiegend länger besonnt (bis zu 115 Minuten mehr, in Bereichen, die derzeit nur 5 Minuten lang besonnt werden) als in der jetzigen Bestandssituation. Zur Tag-und-Nachtgleiche (20. März) werden Bereiche des Parks sogar um bis zu 130 Minuten mehr besonnt, lediglich in wenigen kleineren Bereichen nimmt die Besonnung um maximal 35 Minuten ab.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Neubebauung zum 20. März DIN-konforme Besonnungszeiten zu erwarten sind und lediglich an einem Fassadenabschnitt die Zielwerte nur annähernd erreicht werden. Dies gilt ebenso für den 17. Januar mit Ausnahme von bereits im Bestand gering besonnten Fassadenabschnitten in unteren Geschossen und Ecklagen.

Die Mehrverschattungen in Folge der Planung wurden ermittelt und in die Gesamtabwägung aller Belange eingestellt. Die innerstädtische Wiedernutzbarmachung wird dabei höher gewichtet als die hervorgerufenen Mehrverschattungen zu den betroffenen Bestandsgebäuden.

Den in Folge der Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen kann im Rahmen entsprechender Regelungen begegnet werden (siehe hierzu Ziffer D.4). Durch das geplante Vorhaben ist mit etwa 460 zusätzlichen Fahrten am Tag zu rechnen, im Vergleich zu der Verkehrsbelastung, die sich im Falle einer Nichtnutzung des Plangebiets ergäbe. In der Kohlhöckerstraße steigt somit die Verkehrsbelastung von 1.100 Kfz/24h auf 1.560 Kfz/24h. Geht man von der früheren Nutzung des Plangebiets aus (Büronutzung durch die Bundesbank), ist in Folge der Planung jedoch mit einer Verringerung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Eine Nutzung der Fläche ist städtebaulich gewollt.

Insgesamt resultieren aus der erhöhten baulichen Dichte für die im Umfeld des Plangebiets befindliche schutzbedürftige Wohnnutzung keine ungesunden Wohnverhältnisse, z. B. im Hinblick auf eine unzumutbare Verschattung oder wesentliche Zunahme der Lärmbelastung.

Auch die Belange des Umweltschutzes wurden im Hinblick auf die beabsichtigte Dichte abgewogen. Das Plangebiet war auch bislang baulich genutzt. Die vorhandene Tiefgarage wird weitergenutzt und die Neubauten auf der Tiefgarage errichtet, sodass es gegenüber der Bestandssituation und dem bestehenden Planrecht nicht zu einer wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter (zum Baumbestand s.a. Kapitel D) Umweltbelange, 2. Artenschutz und Baumerhalt) in Folge dieses Bebauungsplanverfahrens kommt. Die gewählte Dichte dient zudem dem Ziel, innerstädtische Flächen intensiv zu nutzen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation ist im Plangebiet die erhöhte bauliche Dichte städtebaulich gerechtfertigt:

- Es soll eine bauliche Nutzung im innerstädtisch liegenden und verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet konzentriert werden.
- Es soll ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung von bisher baulich freigehaltenen Flächen im Außenbereich weitgehend vermieden wird.
- Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses soll ermöglicht werden, so dass ein hochwertiges städtebauliches Konzept im Plangebiet realisiert werden und gleichzeitig ein hochwertiger Freiraum im rückwärtigen Bereich der Bebauung hergestellt werden kann.
- Der Übergang zwischen der Bebauung am Präsident-Kennedy-Platz und der Bebauung des Ostertorviertels soll aufgegriffen und im Sinne der Stadtreparatur als Blockrand weiterentwickelt werden.
- Durch die Anordnung des elfgeschossigen Baukörpers im Innenhof sowie die Berücksichtigung der umliegenden Gebäudehöhen soll dem Denkmalschutz der Umgebung Rechnung getragen werden.
- Die bauliche Dichte des Umfelds soll aufgegriffen und ein Strukturbruch zum Ortsbild, wie er derzeit besteht oder durch eine Geschossflächenzahl von 1,2 bewirkt werden würde, soll vermieden werden.

Die hohe Dichte ist somit in erster Linie dem städtebaulichen Konzept und der gewünschten Nutzung in Kombination mit dem Grundstückszuschnitt und der Lage an einem öffentlichen Freiraum geschuldet.

Dem Ausgleich etwaiger verbleibender Nachteile dienen darüber hinaus die folgenden Maßnahmen und Umstände:

- Mit den nahegelegenen Wallanlagen sowie dem Freiraum am Imre-Nagy-Weg stehen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben große attraktive Freiflächen zur Verfügung.
- Im Zuge der Planung wird der Freiflächenanteil um ca. 40 % gegenüber der Bestandssituation erhöht.
- Durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage können öffentliche Straßenverkehrsflächen in umfangreichem Maße vom Park- und Suchverkehr sowie vom ruhenden Kfz-Verkehr freigehalten werden.

- Durch die Nähe zu Haltestellen des ÖPNV kann bei Entwicklung einer Wohnnutzung im Plangebiet in der angestrebten Dichte anstatt der Ansiedlung dieser Wohnnutzung an anderer, weniger gut durch die Verkehrsmittel des ÖPNV erschlossener Lage unnötiger Kfz-Verkehr und die damit einhergehende Immissionsbelastung vermieden werden.
- Durch die Nähe zum Stadtzentrum mit seinen umfangreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, das gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreicht werden kann, wird ebenfalls unnötiger Kfz-Verkehr und die damit einhergehende Immissionsbelastung vermieden.
- Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur solche Vorhaben als zulässig erklärt, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Stark störende und emittierende Nutzungen wie z.B. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht vorgesehen und daher ausgeschlossen.
- Darüber hinaus erfolgt der Ausgleich durch die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie die über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesicherte Begrünung nicht überbauter Tiefgaragenflächen. Dies wirkt sich positiv auf das Mikroklima in der näheren Umgebung, auf den Insektenschutz und auf die Grundstücksentwässerung, insbesondere bei Starkregenereignissen aus.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Ordnungsgeber für urbane Gebiete, in denen die Wohnnutzung allgemein zulässig ist, eine Geschossflächenzahl von 3,0 als Höchstmaß zulässt. Der Ordnungsgeber geht somit offensichtlich davon aus, dass eine solche Geschossflächenzahl grundsätzlich mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar sein kann.

In die Abwägung muss im Hinblick auf etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zudem eingestellt werden, dass der Standort auch bislang vollständig bebaut war. Es ist darauf hinzuweisen, dass infolge der Planung die im Plangebiet realisierte Baumasse gegenüber der Bestandssituation abnehmen wird.

Die festgesetzten Baulinien dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts. Die Lage der Gebäude wird über Baukörperfestsetzungen mittels Baulinien bestimmt. Dadurch werden die weitestgehend geschlossene, straßenbegleitende Gebäudeanordnung mit Anschluss an die Bestandsgebäude Salvador-Allende-Straße 2 sowie Kohlhöckerstraße 24 und 25, die Ausbildung eines rückwärtigen Freibereiches sowie eine ausreichende Belichtung der Gebäude sichergestellt.

Im Plangebiet soll grundsätzlich die Ausbildung von Terrassen und Balkonen als Außenwohnräumen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird für das allgemeine Wohngebiet die Festsetzung getroffen, dass Balkone und Terrassen die Baugrenzen bzw. Baulinien auf einer Länge von maximal einem Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Entlang der nordwestlichen Fassade der geplanten Bebauung (entlang der Baulinie zwischen den Punkten A und B) darf die Baulinie auf einer Länge von zwei Dritteln der Breite der Außenwand durch Balkone und Terrassen um bis zu 2,00 m überschritten werden, da aufgrund der Ausrichtung und Gestaltung des Baukörpers lediglich an dieser Fassadenseite die Errichtung von Außenwohnräumen mit Westausrichtung möglich ist. Um entlang der Kohlhöckerstraße und der Salvador-Allende-Straße die Errichtung von großzügigen Balkonen und Terrassen als hochwertige

Außenwohnräume mit Südorientierung zu ermöglichen, wird für diesen Bereich (entlang der Baulinien zwischen den Punkten C und D, E und F, F und G sowie G und H die Festsetzung getroffen, dass Balkone und Terrassen die Baulinie auf einer Länge von maximal zwei Dritteln der Breite der jeweiligen Außenwand um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen. Entlang der zum Innenhof gerichteten, nach Südosten orientierten Fassaden (entlang der Baulinie zwischen den Punkten J und K) darf die Baulinie ebenfalls auf einer Länge von maximal zwei Dritteln der Breite der jeweiligen Außenwand durch Balkone und Terrassen um bis zu 2,00 m überschritten werden. Dies ist notwendig, da aufgrund der Ausrichtung der Baukörper die Errichtung hochwertiger Außenwohnräume mit einer Südausrichtung lediglich entlang dieser Fassaden möglich ist. An der nordwestlichen, zurückgesetzten Fassade an der Kohlhöckerstraße (entlang der Baulinien zwischen den Punkten B und C) ist eine Überschreitung der Baulinien durch Terrassen auf der gesamten Breite der jeweiligen Außenwand bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, da in der dortigen Ecksituation die Möglichkeit eines Außenbereichs gegeben sein soll (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für technische Aufbauten um bis zu 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden kann. Diese Regelung wurde getroffen, um ggf. für die Gebäude erforderliche technische Anlagen wie Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsrohre etc. oder aber auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf dem Flachdach errichten zu können. Weitere Voraussetzung zur Erfüllung des Genehmigungsvorbehalts ist, dass die technischen Aufbauten um mindestens 1,0 m von der Außenkante des jeweiligen Geschosses zurückspringen (Textliche Festsetzung Nr. 6). Wenn die Aufbauten gestalterisch nicht wirksam werden und durch sie keine wesentliche Verschattung erfolgt, ist die Genehmigung zu erteilen.

### 3. Energie und Klimaschutz

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. Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 7, dass die tragenden Konstruktionen der Dächer der Hauptgebäude statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist. Darüber hinaus liegt ein Energiekonzept für das Vorhaben vor, welches unter anderem die Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes mittels Blockheizkraftwerk in Kombination mit Gas-Brennwertgeräten vorsieht. Inwieweit an dem Standort Geothermie zum Einsatz kommen kann, wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft.

Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Mit zukünftig begrünten Bereichen des Vorhabengrundstücks nach dem Rückbau des Bankgebäudes sowie der vorgegebenen Dachbegrünung (gemäß Begrünungsortsgesetz Bremen vom 14. Mai 2019) erfolgt ein verzögerter Regenwasserabfluss. Hierdurch erhöht sich die Verdunstungsrate im Plangebiet, so dass sich die mikroklimatischen Verhältnisse im Planbereich verbessern.

Die Nachnutzungsmöglichkeiten des Gebäudes wurden überprüft mit dem Ergebnis, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Umnutzung des Gebäudes nicht möglich ist. Um einen Leerstand zu vermeiden, ist ein Abriss des Gebäudes sinnvoll. Das vorhandene Gebäude entspricht weder in seiner Haustechnik noch in seiner

Gebäudehülle den heutigen energetischen Standards, so dass durch einen Neubau langfristig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann.

#### 4. Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich auf einem Eckgrundstück und wird im Südosten und Südwesten von den Einbahnstraßen Kohlhöckerstraße und Salvador-Allende-Straße erschlossen. Die geplante verkehrliche Erschließung erfolgt über die Salvador-Allende-Straße und die Kohlhöckerstraße. Die Tiefgaragenzufahrt bleibt weiterhin am westlichen Rand des Plangebiets in der Kohlhöckerstraße erhalten. Zusätzlich wird durch einen Durchgang in der Mitte des Gebäudekörpers eine fußläufige Verbindung zwischen dem Innenhof bzw. dem Imre-Nagy-Weg und der Kohlhöckerstraße geschaffen. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets bestehen vielfältige Möglichkeiten, das Areal durch Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen.

Auf Basis des ermittelten täglichen Verkehrsaufkommens kommt ein im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erstelltes verkehrstechnisches Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Belastung durch Neuverkehre im Zuge des Entwicklungsvorhabens unterhalb der Verkehrsbelastung durch die vorangegangene Büronutzung der Bundesbank liegt. Zudem ist eine Umverteilung der Belastung innerhalb der Tagesganglinie durch die veränderte Nutzung (Gewerbe zu Wohnen) zu erwarten. Entsprechend kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass eine leistungsgerechte Erschließung des Vorhabens mit den geplanten Nutzungen über das vorhandene Straßennetz und die entsprechenden Knotenpunkte ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen möglich ist.

Die bestehende Tiefgarage wird mit ihrer Zufahrt in der Kohlhöckerstraße erhalten und in den Neubau integriert. Daher setzt der Bebauungsplan den Ein- und Ausfahrtbereich an der gleichen Stelle wie die bisherige Zufahrt der Tiefgarage fest. Hinsichtlich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist zu beachten, dass diese senkrecht auf den öffentlichen Straßenraum trifft und daher ein Sichtdreieck von Einbauten über 0,8 m Höhe freigehalten werden soll, um für ausfahrende Pkw-Fahrer eine ausreichende Sichtbeziehung auf die öffentlichen Gehwegflächen zu gewährleisten. Die konkrete Ausführung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird im Rahmen der Genehmigungsplanung geregelt. Die neben der Tiefgarageneinfahrt liegende platzartige Vorfläche des bestehenden Bankgebäudes wird durch das Vorhaben weitgehend überbaut. Die angrenzenden Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die gemäß Stellplatzortsgesetz (StellplOG) erforderlichen Pflichtstellplätze für Bewohner sollen vollständig in der bestehenden Tiefgarage hergestellt werden. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets im Ostertorviertel und der zur Verfügung stehenden alternativen Möglichkeiten zum Erreichen des Plangebiets ohne Kraftfahrzeug können über die Kfz-Pflichtstellplätze in der Tiefgarage und die bereits vorhandenen Besucherstellplätze der vorangegangenen Nutzung durch die Bundesbank im Straßenraum (ca. 15 Stellplätze entlang der Kohlhöcker- und der Salvador-Allende-Straße) hinaus keine weiteren Kfz-Stellplätze angeboten werden. Dies begründet sich auch darin, dass es sich bei der Vorhabenplanung um die Schließung einer Baulücke und den Ersatz eines Bestandsgebäudes handelt. Da die Kohlhöckerstraße und die Salvador-Allende-Straße mit Fahrbahnbreiten von 4 bis 6 Metern sehr schmal sind, können auch im Verkehrsraum vor dem Vorhabengrundstück keine weiteren Besucherstellplätze untergebracht werden. Hinsichtlich der Besucher sollen jedoch Parkplätze im

öffentlichen Raum berücksichtigt werden (bisherige Annahme: 1 Stellplatz je 5 Wohneinheiten). Laut verkehrstechnischem Gutachten reisen ca. 55 % der Besucher zwischen 17 und 21 Uhr an, was ca. 18 Pkw entspricht. Insbesondere für diesen Zeitraum ist der Nachweis freier Stellplatzkapazitäten daher besonders relevant. Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem dort herrschenden Parkdruck ist es sinnvoll, auch öffentlich zugängliche Parkhäuser und -plätze zu berücksichtigen. In einer fußläufigen Entfernung von bis zu 500 m vom Plangebiet konnten mit Hilfe einer Erhebung der Parkhausauslastungen ausreichend Stellplatzkapazitäten nachgewiesen werden. Damit das Quartier vom Parksuchverkehr der Besucher freigehalten wird, ist eine deutliche Kommunikation der genannten Strategie vorgesehen.

Die erforderlichen Fahrradabstellanlagen sollen überwiegend in der Tiefgarage entstehen (nach StellplOG 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 60 m<sup>2</sup>, 2 Stellplätze je Wohneinheit über 60 m<sup>2</sup>).

Anlagen zur Müllentsorgung sind im Untergeschoss des Wohngebäudes an der Kohlhöckerstraße vorgesehen. Hinsichtlich der Standplätze und Bereitstellung der Behälter sind die Vorgaben aus dem Abfallortsgesetz Bremen zu berücksichtigen. Bei Entleerung der Abfallbehälter durch einen Entsorgungsbetrieb kann der fließende Verkehr auf der Kohlhöckerstraße kurzzeitig beeinträchtigt werden. Dies ist auf die geringe Fahrbahnbreite zurückzuführen. Insgesamt ist jedoch nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Verkehrsabwicklung infolge der geplanten Müllentsorgung auszugehen.

Im rückwärtigen Bereich der geplanten Bebauung sind ca. 650 qm für Spielflächen vorgesehen.

Um den offenen Charakter der Freiflächen im rückwärtigen Bereich und die optische Erweiterung der öffentlichen Grünfläche entlang des Imre-Nagy-Weges zu sichern, soll entlang dieser nordöstlichen Grundstücksgrenze keine Einfriedung in Form von Mauern oder Zäunen zulässig sein (Textliche Festsetzung Nr. 8).

## 5. Denkmalschutz

Im Umfeld des Vorhabengebietes liegen mehrere Denkmäler und Denkmalensembles. Am Präsident-Kennedy-Platz, nordwestlich des Plangebiets, befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen amerikanischen Generalkonsulats (1954 nach Entwürfen des in Chicago gegründeten Architekturbüros Skidmore, Owings and Merrill (SOM) unter Mitwirkung von Otto Apel aus Bremen) sowie des Staatsarchivs (1964-67 errichtet nach Plänen von Alfred Meister). Südöstlich des Plangebiets befinden sich im östlichen Abschnitt der Kohlhöckerstraße denkmalgeschützte Wohnhäuser sowie weitere Wohngebäude, die zusammen ein Denkmalensemble bilden. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der Nähe der denkmalgeschützten Wallanlagen.

Zur vertiefenden Beurteilung der stadträumlichen Wirkung des Vorhabens wurde eine Analyse der Blickpunkt- und Sichtfeldbeziehungen erarbeitet. Die aufgrund der benachbarten Denkmäler erstellte Analyse der Sichtbeziehungen hat ergeben, dass von dem Vorhaben insbesondere auf die historische Stadtsilhouette kein Störpotential ausgeht und auch aus der Kohlhöckerstraße, also im Umfeld der kleinteiligen Einzeldenkmäler und Ensembles, der Hochpunkt des Vorhabens kaum sichtbar ist. Lediglich aus der Achse Richtung ist die Präsenz des Hochpunktes im Zusammenspiel mit den Denkmälern Staatsarchiv und Konsulat erlebbar. Aufgrund

des Umgebungsschutzes wurde der Siegerentwurf des vorangestellten hochbaulichen Wettbewerbs dergestalt geändert, dass statt der ursprünglich geplanten vierzehn Geschosse des Hochpunktes nur elf realisiert werden, womit die geplante Bebauung nicht höher als das derzeitige Bestandsgebäude wird. Damit beachtet das Vorhaben den Umgebungsschutz und schafft dennoch den Übergang zwischen den großvolumigen Solitären am Präsident-Kennedy-Platz und der kleinteiligeren Typologie der Bremer Häuser entlang der Salvador-Allende-Straße und der Kohlhöckerstraße.

#### **D) Umweltbelange**

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 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 Abs. 2 BauNVO beträgt etwa 5.000 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB liegen somit vollständig vor. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben könnten, sind gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern zu betrachten und zu bewerten: Veränderungen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planänderung primär im Hinblick auf Belastungen durch Lärmimmissionen. 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. Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt und abgesehen von den rückwärtigen Baumstandorten auch vollständig versiegelt. In Folge der Planung wird sich die Umweltsituation im Plangebiet daher nicht wesentlich verändern.

Das Landschaftsprogramm stellt die Fläche als Siedlungsbereich mit besonderer Freiraumfunktion sowie wertvollem Altbaumbestand dar. Bereits während des Wettbewerbs wurde ein Baumkataster erstellt, so dass das Vorhaben die Bestandsbäume soweit wie möglich berücksichtigt. Einige Bäume können jedoch nicht erhalten werden (s. 2. Artenschutz und Baumerhalt). Darüber hinaus wird den Anforderungen dieser Darstellung durch die Erarbeitung eines Freiflächenkonzeptes entsprochen, das Bestandteil des Bebauungsplans wird und darin zu erhaltende bzw. zu pflanzende Bäume ausweist.

## 1. Boden

Im Bereich der Bebauung der Bundesbank wurde für die Erstellung der Untergeschosse der Boden bis in eine Tiefe von ca. 10 m unter Geländeoberkante ausgekoffert. Entsprechend ist in diesem Bereich nicht mehr mit Altlasten zu rechnen. Hinsichtlich möglicher Auffüllungen mit belastetem Material sind in diesem Bereich keine Auswirkungen zu erwarten, da es beabsichtigt ist, die bestehende Tiefgarage zu erhalten. Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, dass die Tiefgarage nicht erhalten werden kann, wird sie an gleicher Stelle durch eine neue Tiefgarage ersetzt. Dies ist über die Durchführungsverpflichtung vertraglich gesichert. Das Plangebiet bleibt in dem entsprechenden Teilbereich somit vollständig versiegelt, so dass keine Auswirkungen auf den Menschen durch eventuelle Bodenverunreinigungen zu erwarten sind.

In Untersuchungen vor dem Bau der Bundesbank sowie in den Jahren 2017 und 2018 wurden im übrigen Bereich des Plangebietes oberflächlich künstliche Auffüllungen festgestellt, die teilweise aus Bauschuttresten bestehen. Diese bodenfremden Bestandteile können auf eine potenzielle Schadstoffbelastung dieser Böden hindeuten. Aus den Untersuchungen geht hervor, dass die sandigen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu ca. 2,50 m vorhanden sind. Gemäß der altlastentechnischen Bewertung des Grundstücks werden die Vorsorgewerte für Wohngebiete allesamt unterschritten. Die Bodenverhältnisse sind bei der Gebäudeplanung und insbesondere bei der Gründung zu berücksichtigen.

Bei den Untersuchungen wurde Wasser in Tiefen zwischen ca. 5,10 m und 5,50 m unter Geländeoberkante angetroffen. Hiernach lagen die angetroffenen Wasserstände auf Höhen zwischen ca. 1,07 m NHN und 1,32 m NHN. Gemäß der Baugrundkarte Bremen liegt der mittlere Grundwasserstand im Untersuchungsbereich auf einer Höhe von ca. 0,85 m NHN. Der Grundwasserhöchststand ist auf einer Höhe von ca. 2,00 m NHN angegeben. Das Gelände liegt im tidebeeinflussten Bereich der Weser.

Sofern sich herausstellt, dass an dem Standort Geothermie zur Wärmeversorgung zum Einsatz kommen soll, wird auch das Gutachten zur Untersuchung des Bodens um diesen Aspekt ergänzt werden. Diese Frage ist nicht im Bebauungsplan zu regeln.

## 2. Artenschutz und Baumerhalt

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Gutachten erstellt, das die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben prüft. Demnach können bei Realisierung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, wenn folgende Vorsorge getroffen wird:

- Im Rahmen einer Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Brutvögeln und Fledermäusen (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober) durchgeführt werden.
- Im Falle einer während der Brut- oder Aufzuchtzeit geplanten Baufeldfreimachung und/ oder baulichen Tätigkeit, kann eine ökologische Baubegleitung eine Freigabe von Gehölzen und Gebäudeteilen ermöglichen, sofern in den betroffenen Lebensräumen das Vorkommen von Brutvögeln und/oder Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.
- Spechtlöcher in der Fassade des bestehenden Wohnhauses können im Winter bis Mitte Februar verschlossen werden.

Gemäß dem Gutachten und auf Grundlage der Baumschutzverordnung Bremen sind im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes 19 Bäume als geschützt einzustufen (Stand 2018). Es ist davon auszugehen, dass auf der platzartig angelegten Vorfläche zukünftig alle der acht Bäume entfallen werden, der hohe Versiegelungsgrad bleibt erhalten. Vier der sieben weiteren Straßenbäume in der Kohlhöckerstraße sowie die drei Straßenbäume in der Salvador-Allende-Straße können aufgrund des Vorhabens voraussichtlich nicht erhalten werden (insgesamt sieben geschützte Bäume). Im rückwärtigen Bereich können zehn Bäume, davon sieben geschützte, nicht erhalten werden. Für die voraussichtlich fünfundzwanzig entfallenden Bäume ist ein Ausgleich zu schaffen. Dieser erfolgt teils als monetäre Ablösung, teils als Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebiets. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt. Es ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass sich zum Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens neue Tatbestände hinsichtlich des Baumschutzes ergeben können, die dann in den Genehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen sind. Ermittelt wurde auch, welche nicht geschützten Bäume aufgrund des Bauvorhabens entfallen werden, auch soweit diese außerhalb des Plangebiets liegen. Auch insoweit wird ein Ausgleich erfolgen, der im Durchführungsvertrag im Einzelnen geregelt werden wird. In der Abwägung werden die Belange des Artenschutzes und des Baumerhalts hinter die mit der Verwirklichung des Bauvorhabens verbundenen städtebaulichen Ziele zurückgestellt.

### 3. Oberflächenwasser

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Gutachten erstellt, welches die Auswirkungen der Planung auf das anfallende Regen- und Abwasser betrachtet und ein entsprechendes Entwässerungskonzept darlegt.

Aufgrund der Lage als Eckgrundstück ist eine Einleitung des Regenwassers sowohl in den Kanal in der Kohlhöckerstraße als auch in der Salvador-Allende-Straße möglich. Das Entwässerungssystem ist in dem betrachteten Gebiet aufgrund der Mischwasserkanalisation und des hohen Verdichtungs- und Versiegelungsgrads jedoch stark überlastet. Daher wurde im Rahmen der Starkregenvorsorge von der hanseWasser GmbH im Rahmen des neuen Bebauungsplans lastfallunabhängig eine Einleitbeschränkung auf 30 L/s ausgesprochen. Die im Planungsgebiet zukünftig zu erwartenden Regenwassermengen überschreiten diese Einleitbeschränkung, so dass eine Abflussreduzierung notwendig ist.

Die Neubauplanung sieht vor, die bereits bestehende Tiefgarage unterhalb des Bestandsgebäudes zu erhalten und weiterhin zu nutzen. Sie ist über die gesamte Fläche des Bestandsgebäudes ausgebildet und ragt in die grundwasserführenden Bodenschichten. In diesem Bereich ist weder eine Versickerung noch eine Herstellung von Rückhalteräumen möglich. Aufgrund einer Sperrschicht im Untergrund des Großteils des weiteren Plangebiets ist die Möglichkeit der Versickerung auch hier fraglich, da die Größe der Bereiche ohne diese Sperrschicht nicht abzuschätzen ist. Für eine umfassende Versickerung wären jedoch ausreichend große Flächen ohne Sperrschicht notwendig, um einen Abfluss des versickernden Wassers in den Grundwasserleiter zu gewährleisten. Straßenseitig steht vor den Gebäuden sowohl in der Kohlhöckerstraße als auch in der Salvador-Allende-Straße nur eine eingeschränkte Breite zur Schaffung von Rückhalteräumen zur Verfügung. Von einer Versickerung ist hier aufgrund der Nähe zu den Gebäuden abzusehen.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist als Versickerungsfläche somit ausschließlich die Fläche, welche nordöstlich an die Tiefgarage anschließt, geeignet. Das aufgrund der errechneten anfallenden Abflussmenge auf der Seite des Innenhofs benötigte Volumen der Versickerungsrigole wurde mit 70 m<sup>3</sup> bemessen. Eine entsprechende Dimensionierung mit den Maßen 9 m x 6 m x 1,32 m kann in diesem Bereich untergebracht werden. Sollte sich im Rahmen weitergehender Untersuchungen herausstellen, dass eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich ist, sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen. Näheres hierzu ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu regeln.

#### 4. Lärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden mittels einer lärmtechnischen Untersuchung die von der Kohlhöckerstraße und der Salvador-Allende-Straße verursachten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die benachbarte Bestandsbebauung untersucht. Dafür wurde die planungsinduzierte Zunahme der Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Es wurden die Verkehrszahlen des o.g. Verkehrsgutachtens zugrunde gelegt. Ferner wurden die durch die geplante Tiefgarage verursachten Lärmimmissionen ermittelt. Diese wurden im Rahmen der Untersuchung nach den (strengeren) Vorgaben der TA Lärm ermittelt.

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt auf Basis der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ der Freien Hansestadt Bremen. Demnach sind für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Zusätzlich werden zur weiteren Einordnung die (höheren) Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gelten damit die folgenden Orientierungswerte:

- DIN 18005: 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts
- 16. BImSchV: 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts

An der geplanten Bebauung entlang der Salvador-Allende-Straße ergeben sich durch den Verkehrslärm gemäß der Prognose Beurteilungspegel von 57 bis 61 dB(A) am Tag und 44 bis 48 dB(A) in der Nacht. Der schalltechnische Orientierungswert tags von 55 dB(A) wird somit nicht eingehalten. Auch der schalltechnische Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird fast ausnahmslos überschritten. Zieht man als zusätzlichen Vergleich die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV heran, kann der Tagesgrenzwert von 59 dB(A) überwiegend, der Nachtgrenzwert von 49 dB(A) ausnahmslos eingehalten werden. An Gebäudeseiten zum Innenhof werden aufgrund der geschlossenen Randbebauung sehr niedrige Beurteilungspegel erreicht. Dort werden die o.g. Orientierungswerte unterschritten.

Etwas geringere Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms ergeben sich entlang der Kohlhöckerstraße. Hier werden an den Fassaden Beurteilungspegel von 58 bis 60 dB(A) am Tag und 44 bis 45 dB(A) in der Nacht erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert tags von 55 dB(A) wird überschritten. Der schalltechnische Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird jedoch ausnahmslos eingehalten. Im zusätzlichen Vergleich werden entlang der Kohlhöckerstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts fast ausnahmslos eingehalten. An den rückwärtigen und seitlichen Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte ausnahmslos eingehalten.

An den direkt an der Tiefgaragenzufahrt gelegenen Fassaden der geplanten Gebäude ergeben sich Beurteilungspegel von 50 bis 54 dB(A) tags und 44 bis 48 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 55 tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete werden somit nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. Am Tage ergeben sich jedoch keine Überschreitungen.

Aufgrund dieser Überschreitung von schalltechnischen Orientierungswerten ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen eine Minderung der Lärmimmissionen zu erreichen. So ist zum Schutz vor Straßenverkehrslärm durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass tagsüber in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Für zum Schlafen genutzte Räume soll darüber hinaus zum Schutz vor Straßenverkehrslärm und dem von der Tiefgaragenzufahrt ausgehenden Lärm durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. begrenzte Öffnungswinkel oder schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen sowie der Rampenwände der Tiefgaragenzufahrt, sichergestellt werden, dass in der Nacht ein Innenraumpegel von 30 dB(A) am Ohr des Schlafenden bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (Textliche Festsetzung Nr. 9 (9.1-9.2)).

Die „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ sieht zudem einen baulichen Schutz für Freibereiche vor, mit dem ein Mittelungspegel von 55 dB(A) am Tage eingehalten wird. Der Mittelungspegel von 55 dB(A) wird in den entsprechenden Bereichen jedoch überschritten. Es wird daher festgesetzt, dass in hausnahen Freibereichen, also z.B. Terrassen, Balkonen und Loggien, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass tags ein Wert von 55 dB(A) eingehalten wird (ebenfalls Textliche Festsetzung Nr. 9 (9.1-9.2)). Der notwendige Schallschutz soll in Form von umlaufenden schalldichten Brüstungen, der schallabsorbierenden Ausbildung der Unterseite von Balkonen sowie transparenten Wänden für Terrassen erfolgen. Der Vorhabenträger hat im Baugenehmigungsverfahren die Eignung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

In der Nachbarschaft des Plangebiets ergeben sich hinsichtlich des Verkehrslärms nachts keine Überschreitungen der Lärmimmissionsgrenzwerte. Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als Orientierung herangezogen, auch wenn die 16. BImSchV rechtlich nicht zur Anwendung kommt, da keine Umbaumaßnahmen an den Straßen geplant sind. Für einige Immissionsorte werden demnach zwar Pegelsteigerungen oberhalb von 3 dB(A) erreicht, so dass eine wesentliche Änderung der Verkehrslärmimmissionen vorliegt. In der Nacht ergeben sich grundsätzlich etwas höhere Pegelzunahmen von bis zu 2,7 dB(A) für die Wohngebäude und bis zu 4,6 dB(A) für das Bürogebäude nordöstlich des Knotenpunkts Kohlhöckerstraße/Salvador-Allende-Straße. Jedoch wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts ausnahmslos eingehalten. Tags wird an einigen Immissionsorten der Beurteilungspegel von 59 dB(A) nach Umsetzung der Planung um 1 bis 3 dB(A) überschritten. Die Pegelzunahme am Tag liegt bei 1 bis 2 dB(A). Lediglich für das Bestandsgebäude nordöstlich des Knotenpunktes Kohlhöckerstraße/Salvador-Allende-Straße wird eine Pegelsteigerung bis zu 4 dB(A) erreicht und liegt damit über dem Immissionsgrenzwert für Wohngebiete. Diese Überschreitung ist vertretbar, da es sich bei dem entsprechenden Gebäude um ein Bürohaus handelt.

An dem benachbarten Bürogebäude nordwestlich der Tiefgaragenzufahrt werden tags 51 bis 54 dB(A) erreicht. An der gegenüberliegenden Schule auf der südwestlichen Seite der Kohlhöckerstraße sind in Folge der Planung tagsüber Beurteilungspegel von 38 bis 43 dB(A) zu erwarten, womit der Immissionsrichtwert tags von 55 dB(A) ausnahmslos eingehalten wird. Der Nachtzeitraum ist sowohl für Schulen als auch für Bürogebäude unerheblich.

An den Wohngebäuden südwestlich der Kohlhöckerstraße werden 42 bis 44 dB(A) tags und 36 bis 38 dB(A) nachts erreicht. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 55 tags und 40 dB(A) nachts werden eingehalten. Durch die Tiefgaragenzufahrt werden folglich keine Immissionskonflikte in der Nachbarschaft verursacht.

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

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Lediglich aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der Eckwerte des Produktplans Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (PPL 68) für die Jahre 2020/2021 dargestellt.

### **2. Genderprüfung**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 143 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Vorhaben zur Errichtung eines Wohngebäudes soll für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an alle Geschlechter. Die sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die umgebende Infrastruktur begünstigt die Bildung kurzer Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie auswirken. Aspekte des Gender Mainstreaming werden somit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143 gut erfüllt.

Für Entwurf und Aufstellung

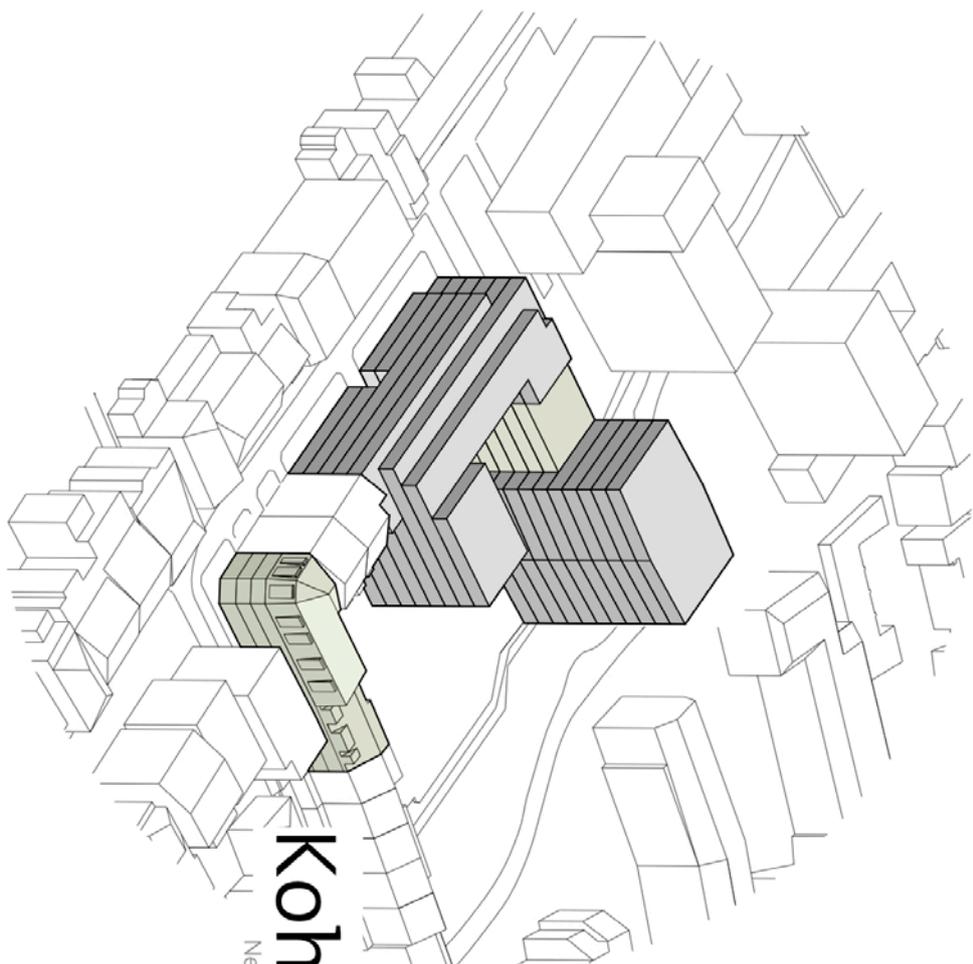
Evers & Küssner | StadtPlaner PartGmbB  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg

Hamburg, .....

Vorhabenträgerin

evoreal Projektgesellschaft Nr. 28 GmbH  
Berliner Allee 48b  
15806 Zossen

Zossen, .....



# Kohlhöckerstraße

Neubau auf dem Bundesbankgelände

VORABZUG  
Exemplarische Grundrisse/ Ansichten

**S.F. Schenk**  
**Fleischhaker**

Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB  
Stehtwiese 19a, 22761 Hamburg  
Tel: +49(0)40-39804678-0  
architekten@schenk-fleischhaker.de

Diese Urverlage dient der Vorabinformation.  
Im weiteren Planungsprozess werden sich Änderungen ergeben.

# Kohlhökerstraße

Neubau auf dem Bundesbankgelände

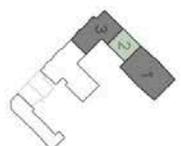


Anschluss Haus 4

VORABZUG N

**S.F. Schenk Fleischhaker**  
 Schenk & Partner  
 14.48 | 030 3300 4075 0  
 schenkw@sf-schenk.de

GR EG | Haus 1 ff. | Haus 2 gef. | Haus 3 ff.  
 1:200  
 Diese Zeichnung ist eine Vorabzeichnung.  
 In weiteren Planungsphasen werden sich Änderungen ergeben.  
 19.02.2020



Anschluss Haus 4

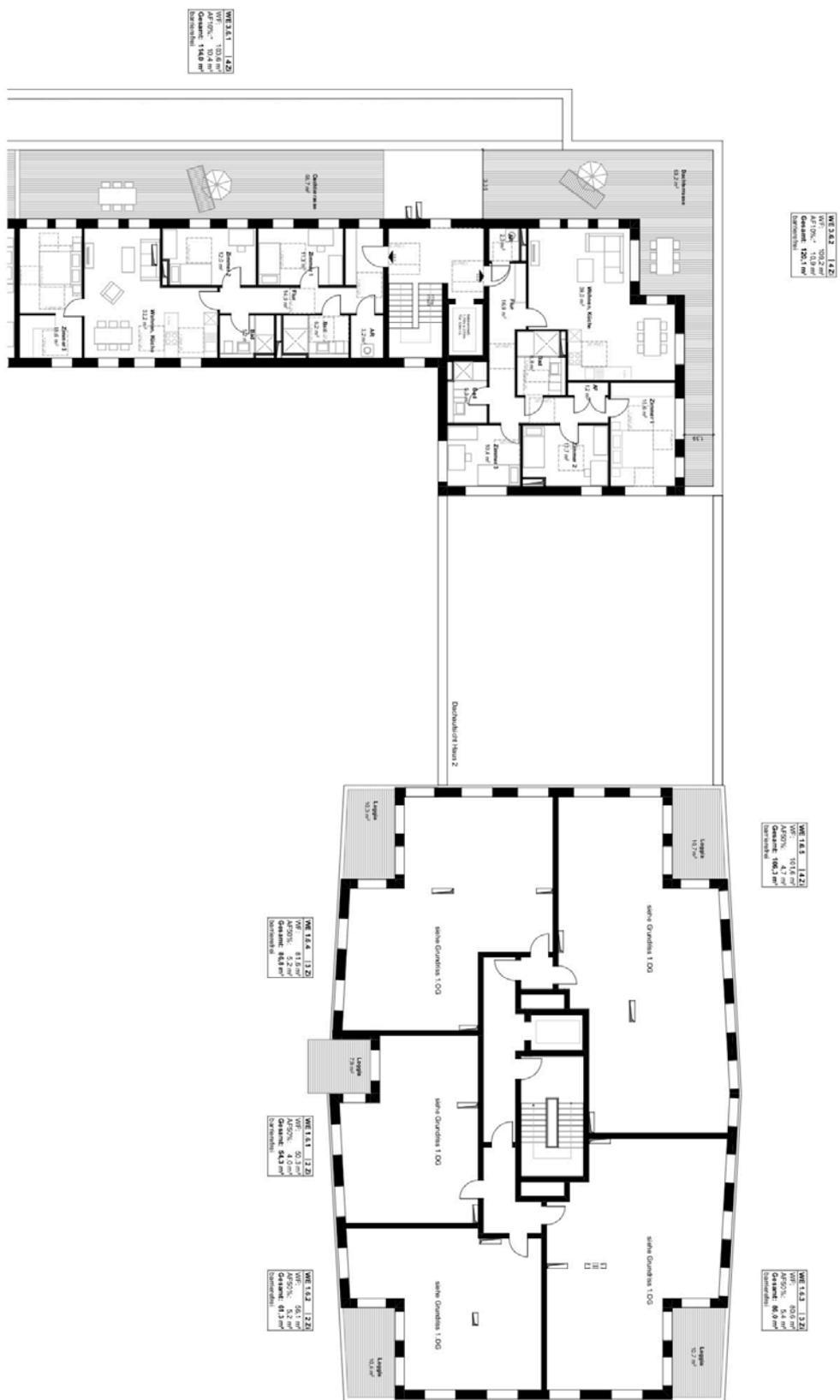
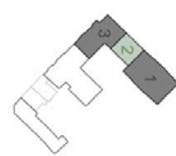
VORABZUG

**S.F. Schenk** Fleischhaker  
 Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB  
 Dammweg 03, 22761 Mankung  
 T +49 (0)431 3980 4579 0  
 info@schenk-fleischhaker.de

GR 10.G | Haus 1 ff. | Haus 2 gef. | Haus 3 ff.  
 1.200  
 Diese Untertafel dient der Vorabinformation  
 im weiteren Bauprozess werden sich Änderungen ergeben

19.02.2020





Anschluss Haus 4

**SF. Schenk Fleischhaker**  
Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbH  
Südwestpark 10  
52461 Pöhl (Rhein-Sieg-Kreis)  
architekt@schenk-fleischhaker.de

GR 6.0.G | Haus 1 ff. | Haus 2 gef. | Haus 3 ff.  
1.200  
Dieser Unterlage dient die Vorabinformation  
Im weiteren Planungsprozess sind sich Änderungen ergeben

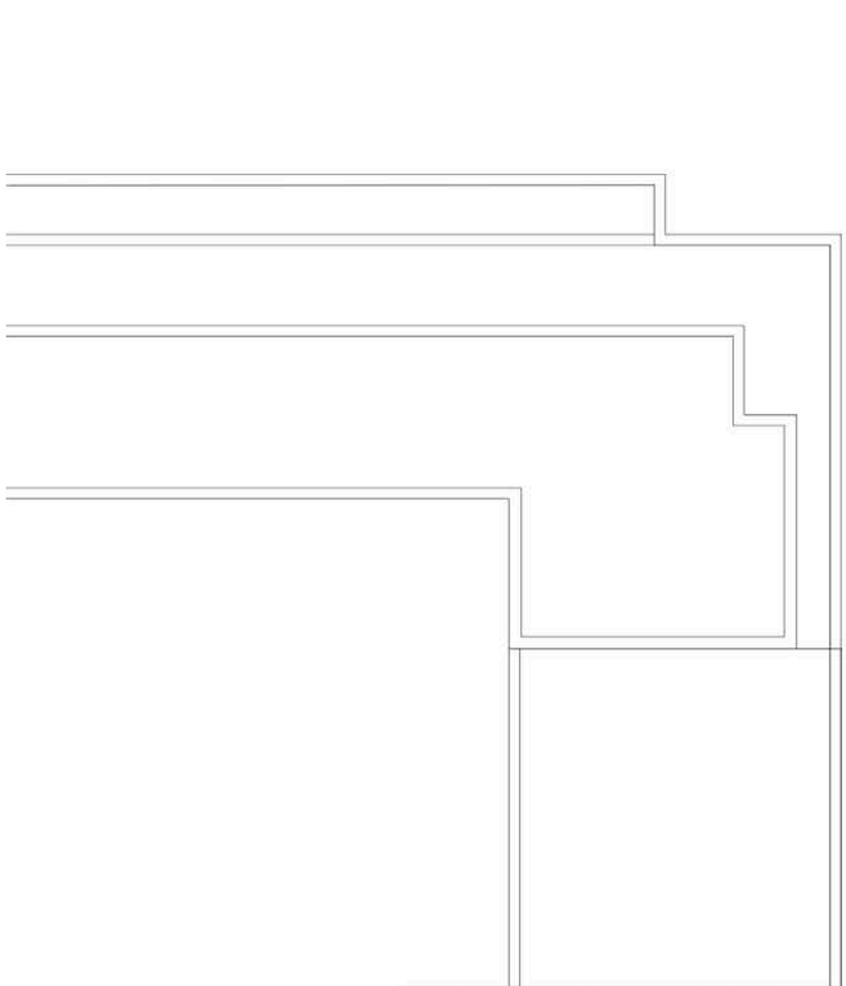
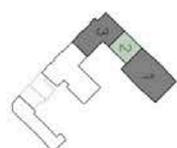


VORABZUG

19.02.2020

# Kohlhokerstrae

Neubau auf dem Bundesbankgelande



Anschluss Haus 4



WF 1.03 1.642  
Fl. 122,6 m<sup>2</sup>  
Gesamt 148,1 m<sup>2</sup>  
Stuckanzahl 1

WF 1.02 1.652  
Fl. 122,2 m<sup>2</sup>  
Gesamt 124,8 m<sup>2</sup>  
Stuckanzahl 1

WF 1.01 1.422  
Fl. 107,1 m<sup>2</sup>  
Gesamt 183,2 m<sup>2</sup>  
Stuckanzahl 1

N  
VORABZUG

**S.F. Schenk**  
**Fleischhaker**  
Schenk Fleischer/Architekten Partnerschaft mbH  
Sulzbuser Strae 22/20, Munchen  
Tel. ++49 (0)89 3980 4678-0  
architekt@sf-sch-sf.com/schenk-fleischhaker.de

19.02.2020

GR 10 OG | Haus 1 ff.  
1:200  
Diese Umrisslage dient der Visualisierung  
Im weiteren Planungsprozess werden sich anderungen ergeben





Anschluss Haus 3



Grundrisse Haus 4 | 2.0G - 4.0G



Kohlhöckerstraße  
Neubau auf dem Bundesbankgelände

Anschluss Bestandsgebäude



Grundrisse Haus 5 | 1.0G - 3.0G

VORABZUG

**SF. Schenk  
Fleischhaker**

Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbH  
Sondwiese 34a, 22061 Hamburg  
Tel. +49 (0)4103 300-100  
architekten@schenk-fleischhaker.de

19.02.2020

GR 2.0G | Haus 4 ff. | Haus 5 gef.

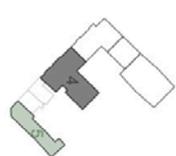
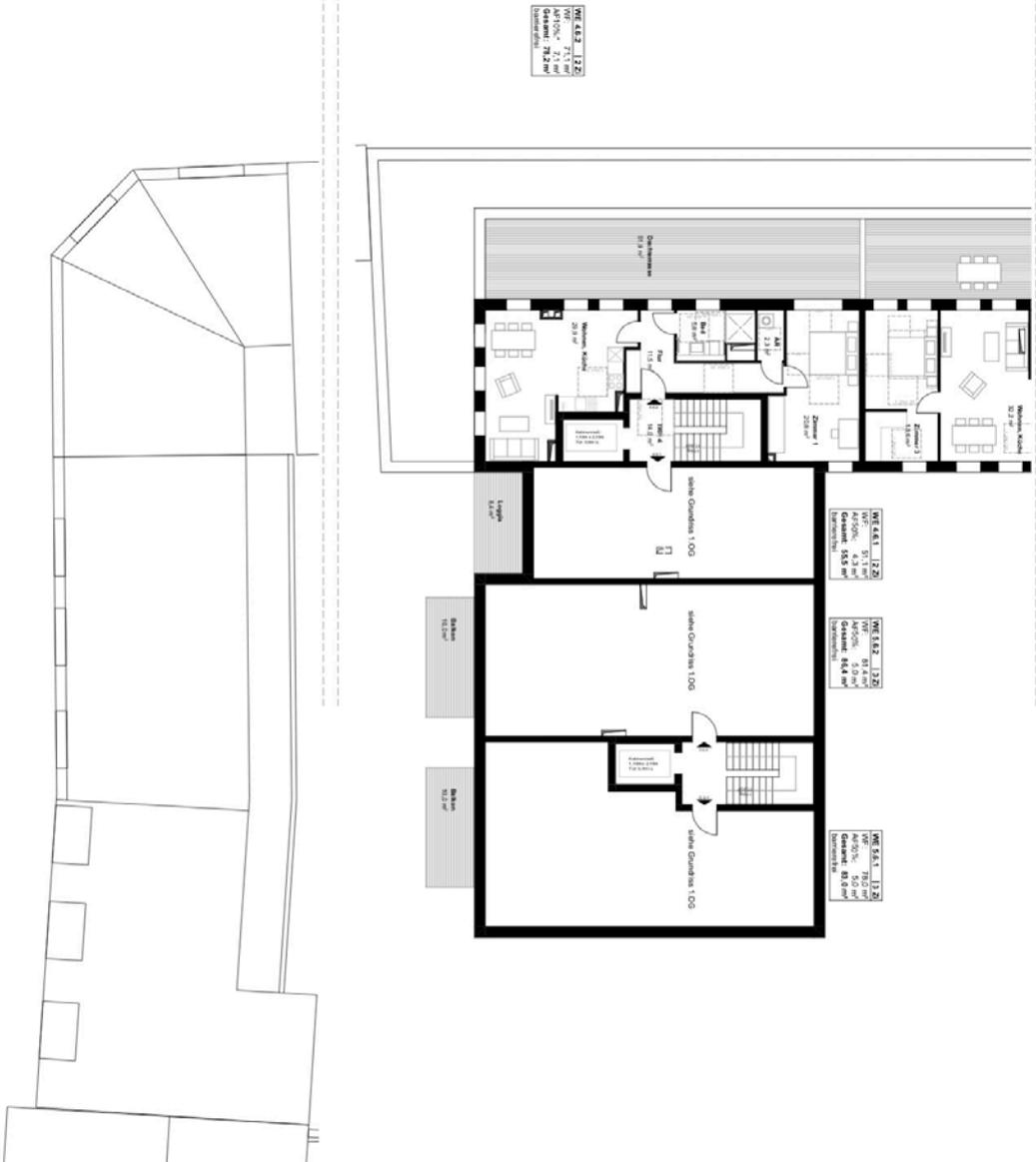
1.200  
Diese Überlegung dient der Visualisierung.  
Im weiteren Planungsprozess werden sich Änderungen ergeben.





Anschluss Haus 3

Anschluss Bestandsgebäude



Kohlhörerstraße  
Neubau auf dem Bundesbankgelände

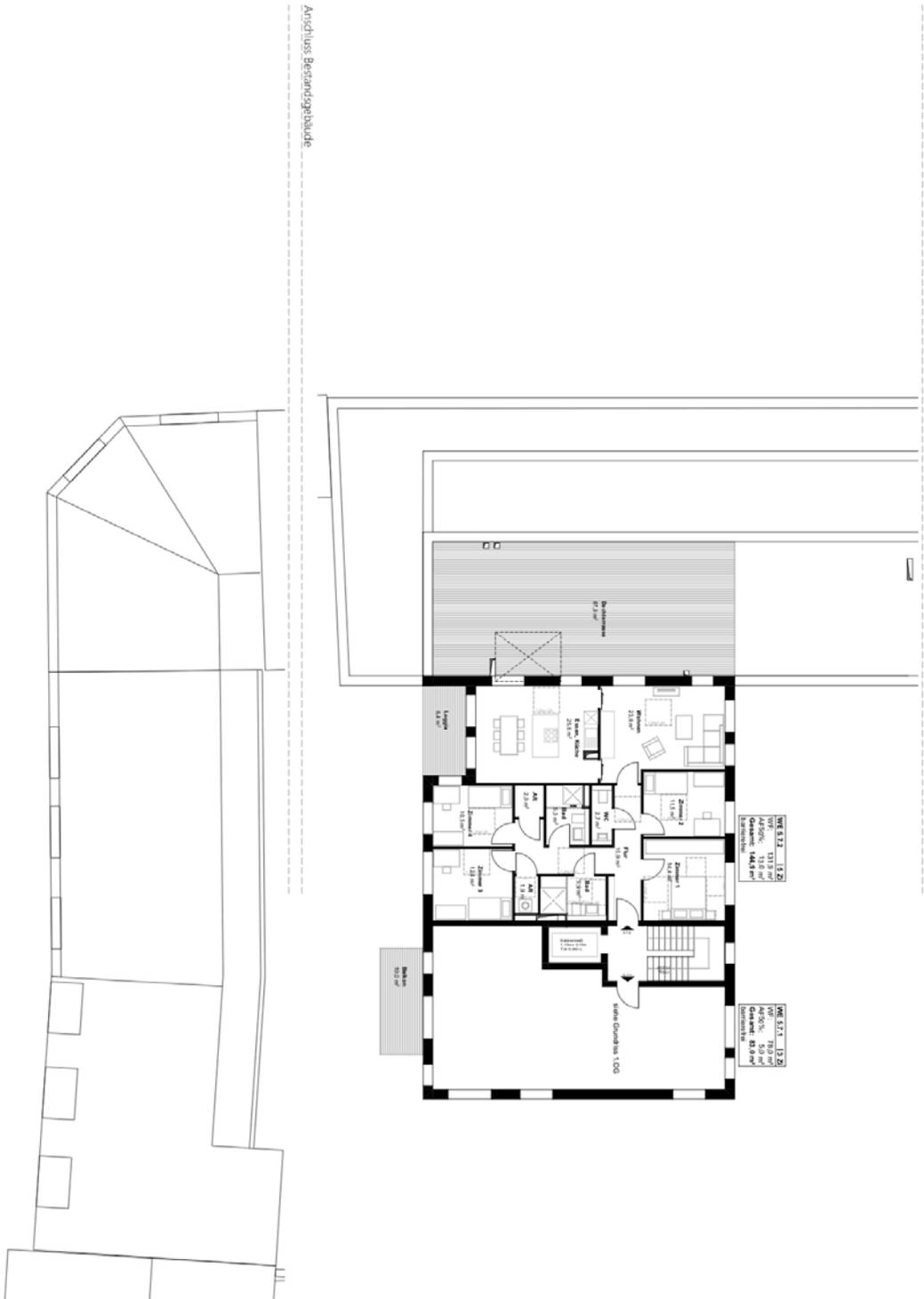
**S.F. Schenk  
Fleischhaker**  
Schenk Fleischerhaker Architekten Partnerschaft mbH  
Postfach 10 15 53  
D-40 101 53 Köln 1  
Tel. +49 (0) 228 3889 4080  
architekten@schenk-fleischerhaker.de

19.02.2020

GR 6.0G | Haus 4 ff.  
1200  
Diese Unterlagen sind der Vorabzug.  
Im weiteren Planungsprozess werden sich Änderungen ergeben.

VORABZUG  
N

Anschluss Haus 3



# Kohlhökerstraße

Neubau auf dem Bundesbankgelände

VORABZUG  N

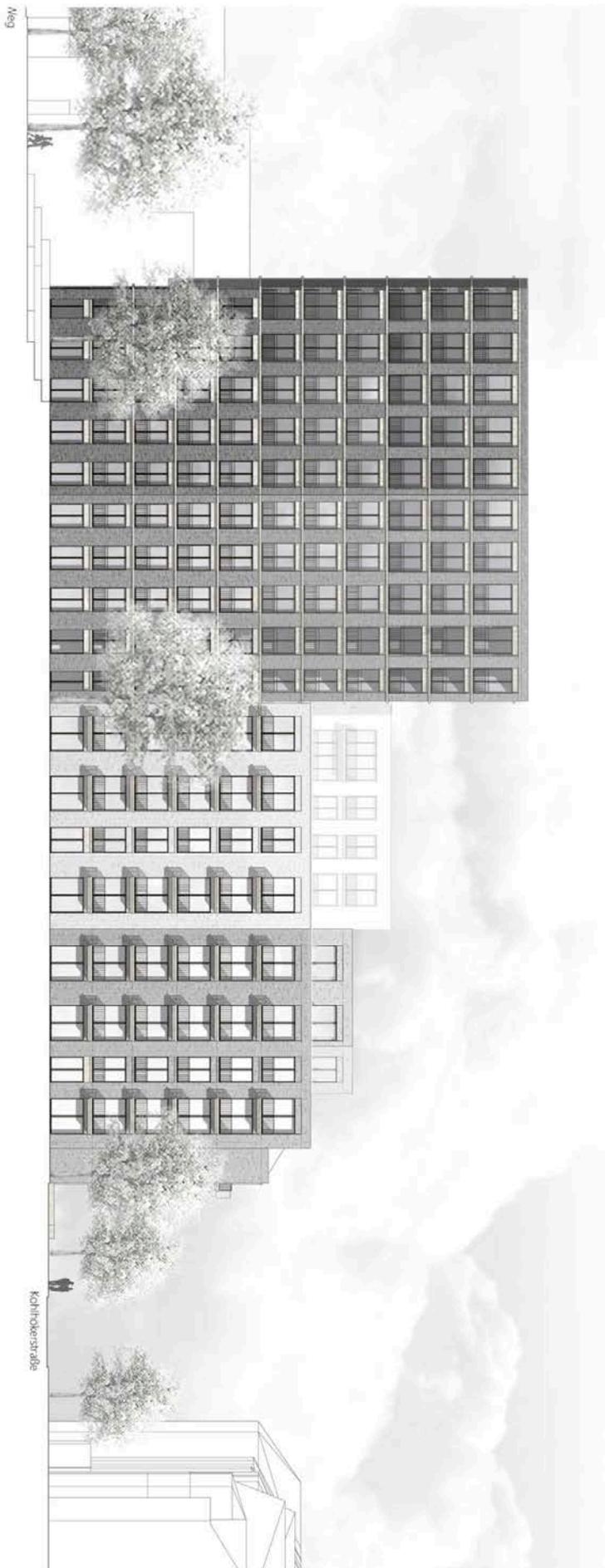
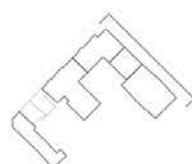
**S.F. Schenk Fleischhaker**  
 Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbH  
 Stahlhäuser 39A, 22761 Hamburg  
 Tel. +49 (0)40 39850-407860  
 architektur@schenk-fleischhaker.de

19.02.2020

GR 7.06 | Haus 4 ff.  
 1:200  
 Diese Unterlagen sind der Vorabinformation.  
 Im weiteren Planungsprozess werden sich Änderungen ergeben.

# Kohlhörerstraße

Neubau auf dem Bundesbankgelände



VORABZUG

**S.F. Schenk**  
**Fleischhaker**

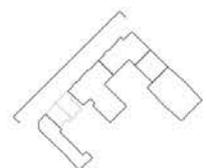
Schenk / Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB  
Schenk / Fleischhaker  
10471 Berlin, Köpenicker Straße 10  
Tel. +49 (0)30 3155 4070  
architektur@sf-schenk-fleischhaker.de

19.02.2020

**Ansicht Nord-West**  
Diese Übersicht dient der Vorstellungszwecke.  
Im weiteren Planungszustand werden sich Änderungen ergeben.  
Fotografie: Frank- und Bäringsdorf / Architektur, basierend auf Werkwerten

# Kohlhökerstraße

Neubau auf dem Bundesbankgelände



**S.F. Schenk  
Fleischhaker**  
Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbH  
Sawade-Allende-Straße 1  
10117 Berlin  
architektur@schenk-fleischhaker.de

19.02.2020

**Ansicht Süd-West | Kohlhökerstraße**  
Diese Zeichnung dient der Visualisierung.  
Im weiteren Planungsprozess werden sich Änderungen ergeben.  
Fotoverarbeitung: Freier- und Bauringebäude / Kamen klarer ersichtlich, basierend auf Werkzeuge

VORABZUG

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 143**  
(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für ein Gebiet in Bremen Mitte  
zwischen Kothlberstraße, Salvador-Allende-Straße und Imme-Nagy-Weg  
(Bearbeitungsstand: 09.12.2020)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

 **WA** Allgemeine Wohngebiete

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**GRZ** Grundflächenzahl

z.B. GH 20,1 bis 20,4 Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß

z.B. TH 14,5 Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt als Höchstmaß

z.B. FH 19,5 Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß

z.B. FH 15,68 Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß bis 15,98

**V** Zahl der Vollgeschosse, zwingend

 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

**BAULINIEN, BAUGRENZEN**

 Baufinie

 Baugrenze

**VERKEHRSFÄCHEN**

 Straßenverkehrsfächen

 Straßenbegrenzungslinie

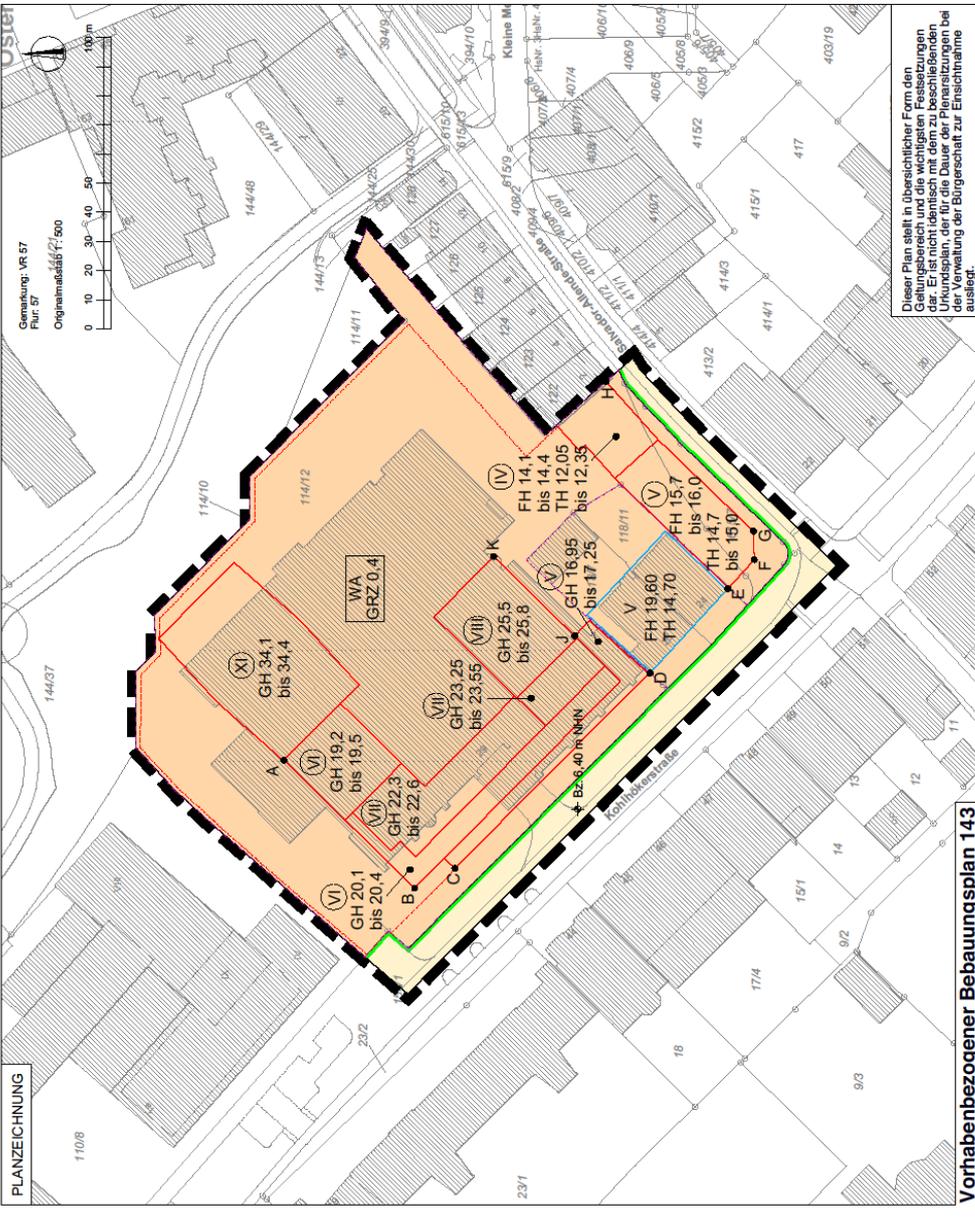
**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

 Ungrenzen für Flächen von Nebenanlagen und Tiefgaragen

**KENNZEICHNUNG OHNE NORMCHARAKTER**

 +B 8,40 m NN Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in Metern über Normalhöhennull

 Grenze des Vorhabengebiets



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 143**