

## **In der Senatssitzung am 21. Februar 2023 beschlossene Fassung**

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

Datum: 09.02.2023

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 21.02.2023**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 133  
(mit Vorhaben und Erschließungsplan) („Blumenstraße“)  
für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg,  
Bauernstraße und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte  
(Bearbeitungsstand: 29.01.2020)**

#### **A. Problem**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde bereits durch die Stadtbürgerschaft beschlossen. Im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde nun festgestellt, dass die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist. Hierzu ist eine erneute Beschlussfassung durch die Stadtbürgerschaft notwendig (siehe auch Pkt. D dieser Vorlage).

Zum Sachverhalt:

Die a + i GmbH aus Bremen (Vorhabenträgerin) beabsichtigt auf einem Garagenhof in der Blumenstraße in Bremen Mitte ein Wohngebäude mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten. Hierzu soll der Garagenhof mit seinen Mietgaragen zurückgebaut und auf dem rd. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Gebäude mit Wohnungen in Größen zwischen rd. 60 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Planung folgt damit dem Ziel des Bremer Innenstadtkonzepts 2025, in den innerstädtischen Quartieren das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Zur Sicherung einer städtebaulich und architektonisch qualitätvollen Bebauung wurde der Vorhabenplanung ein hochbauliches Qualifizierungsverfahren vorgeschaltet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1531 aus dem Jahre 1986. Dieser setzt für das Plangebiet eine Fläche für Garagen fest. Die Festsetzung steht der Errichtung eines Wohngebäudes entgegen, so dass das Vorhaben nicht genehmigt werden kann.

#### **B. Lösung**

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

## **Normenkontrollverfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 wurde am 7. Juli 2020 durch die Stadtbürgerschaft beschlossen. Im nachfolgenden Normenkontrollverfahren hat das Obergericht Bremen durch Urteil vom 16. November 2021 – 1 D 305/20 - den am 16. Juli 2020 mit Bekanntmachung in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 wegen einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften für unwirksam erklärt. Durch das ergänzende Verfahren nach § 214 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde diese Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften (Ausfertigungsmangel als Formfehler und Bekanntmachungsmangel als Verfahrensfehler nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4, 3. Alternative BauGB) behoben und trat rückwirkend zum 16. Juli 2020 wieder in Kraft.

## **Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB; Bonitätsnachweis**

Im Zuge der Planaufstellung wurde geprüft, ob die Vorhabenträgerin zur Durchführung des geplanten Vorhabens bereit und in der Lage ist. Dies wurde durch umfangreiche Referenzen und die Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts vom 21.03.2019 bejaht. Dabei wurde berücksichtigt, dass zu diesem Zeitpunkt eine endgültige Finanzierungsbestätigung noch nicht erwartet werden kann.

Die Bereitschaft und Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens wurde jetzt nochmals geprüft. Hierzu hat die Vorhabenträgerin mit Schreiben eines Kreditinstituts vom 20.07.2022 nachgewiesen, dass dort die Bereitschaft zur Finanzierung des Vorhabens besteht. Mit Schreiben des Kreditinstituts vom 17.01.2023 wurde die Freigabe der Kreditlinie bestätigt. Damit wurde ausreichend festgestellt, dass die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung bereit und in der Lage ist.

Diese Feststellung wird hiermit im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB getroffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 wird hiermit nochmals rückwirkend in Kraft gesetzt.

Änderungen im Plan haben sich dadurch nicht ergeben.

## **C. Alternativen**

Keine

## **D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung**

### Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Eigentümerin zu tragen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

### Gender-Prüfung

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 für Frauen und Männer auswirken.

## **E. Beteiligung und Abstimmung**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 133 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind die folgenden Senatsressorts im Rahmen des § 4 Abs. 2 und des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden (Stand: öffentliche Auslegung):

Der Senator für Inneres

Die Senatorin für Kinder und Bildung

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Der Senator für Kultur

Der Senator für Finanzen

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat den Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 (Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 29.01.2020) einschließlich Anlage zum Bericht am 9. Februar 2023 mit folgendem Abstimmungsergebnis beschlossen:

einstimmig

**F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Öffentlichkeitsarbeit

Nach Beschlussfassung im Senat Bekanntgabe über die Senatsinformation.

Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches hat die Stadtbürgerschaft u.a. über die Bauleitplan- und sonstigen Satzungsverfahren abschließend zu entscheiden. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 133 (Vorhaben- und Erschließungsplan) durch die Stadtbürgerschaft ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen bekannt zu machen. Die der Senatsvorlage beigefügte Anlage zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthält Stellungnahmen von Bürgern und darf aus datenschutzrechtlichen Gründen weder an Dritte weitergegeben noch im Internet veröffentlicht werden. Im Übrigen bestehen gegen eine zusätzliche Veröffentlichung der Senatsvorlage über das zentrale elektronische Informationsregister keine Bedenken.

**G. Beschluss**

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlage zum Bericht an und beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 133 (Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 29.01.2020) entsprechend der Vorlage /20 der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung noch für die Sitzung am 21. Februar 2023 zuzuleiten.

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 21. Februar 2023**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 133  
(mit Vorhaben und Erschließungsplan) („Blumenstraße“)  
für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße  
und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte  
(Bearbeitungsstand: 29.01.2020)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 (Bearbeitungsstand: 29.01.2020) erneut vorgelegt.

**A. Problem**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde bereits durch die Stadtbürgerschaft beschlossen. Im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde nun festgestellt, dass die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist. Hierzu ist eine erneute Beschlussfassung durch die Stadtbürgerschaft notwendig (siehe auch Pkt. D dieser Vorlage).

Zum Sachverhalt:

Die a + i GmbH aus Bremen (Vorhabenträgerin) beabsichtigt auf einem Garagenhof in der Blumenstraße in Bremen Mitte ein Wohngebäude mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten. Hierzu soll der Garagenhof mit seinen Mietgaragen zurückgebaut und auf dem rd. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Gebäude mit Wohnungen in Größen zwischen rd. 60 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Planung folgt damit dem Ziel des Bremer Innenstadtkonzepts 2025, in den innerstädtischen Quartieren das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Zur Sicherung einer städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Bebauung wurde der Vorhabenplanung ein hochbauliches Qualifizierungsverfahren vorgeschaltet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1531 aus dem Jahre 1986. Dieser setzt für das Plangebiet eine Fläche für Garagen fest. Die Festsetzung steht der Errichtung eines Wohngebäudes entgegen, so dass das Vorhaben nicht genehmigt werden kann.

**B. Lösung**

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

**Normenkontrollverfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 wurde am 7. Juli 2020 durch die Stadtbürgerschaft beschlossen. Im nachfolgenden Normenkontrollverfahren hat das Oberverwaltungsgericht Bremen durch Urteil vom 16. November 2021 – 1 D 305/20 - den am 16. Juli 2020 mit Bekanntmachung in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 wegen einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften für unwirksam erklärt. Durch das ergänzende Verfahren nach § 214 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde diese Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften (Ausfertigungsmangel als Formfehler und Bekanntmachungsmangel als Verfahrensfehler nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4, 3. Alternative BauGB) behoben und trat rückwirkend zum 16. Juli 2020 wieder in Kraft.

**Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB; Bonitätsnachweis**

Im Zuge der Planaufstellung wurde geprüft, ob die Vorhabenträgerin zur Durchführung des geplanten Vorhabens bereit und in der Lage ist. Dies wurde durch umfangreiche Referenzen und

die Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts vom 21.03.2019 bejaht. Dabei wurde berücksichtigt, dass zu diesem Zeitpunkt eine endgültige Finanzierungsbestätigung noch nicht erwartet werden kann.

Die Bereitschaft und Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens wurde jetzt nochmals geprüft. Hierzu hat die Vorhabenträgerin mit Schreiben eines Kreditinstituts vom 20.07.2022 nachgewiesen, dass dort die Bereitschaft zur Finanzierung des Vorhabens besteht. Mit Schreiben des Kreditinstituts vom 17.01.2023 wurde die Freigabe der Kreditlinie bestätigt. Damit wurde ausreichend festgestellt, dass die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung bereit und in der Lage ist.

Diese Feststellung wird hiermit im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB getroffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 wird hiermit nochmals rückwirkend in Kraft gesetzt.

Änderungen im Plan haben sich dadurch nicht ergeben.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 9. Februar 2023 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 Plan soll im Rahmen des Heilungsverfahrens gem. § 214 Abs. 4 erneut durch die Stadtbürgerschaft rückwirkend beschlossen werden.

### **Beschlussempfehlung:**

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 133 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte (Bearbeitungsstand: 29.01.2020) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen am 21. Februar 2023 zu beschließen.

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

## **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133**

**(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße  
und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte**

**(Bearbeitungsstand: 29.01.2020)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 29.01.2020) und die entsprechende Begründung vor.

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

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 1. November 2018 beschlossen, dass für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 10. November 2018 amtlich bekannt gemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

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

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 ist am 9. Januar 2018 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Im Nachgang zu der vorgenannten Einwohnerversammlung haben Anwohnerinnen und Anwohner Stellungnahmen mitgeteilt. Diese Stellungnahmen sowie deren Behandlung sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 133 ist am 14. Dezember 2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 01. November 2018 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 20. November 2018 bis 20. Dezember 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt Kenntnis zu nehmen.

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen.

Im Übrigen wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die sich im Wesentlichen auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren beziehen.

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen am Planentwurf (Bearbeitungsstand: 28.09.2018) vorgenommen worden.

8. Deputationsbeschluss zu der Berichtsvorlage

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 2. Mai 2019 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung den Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 (Bearbeitungsstand: 28.9.2018) beschlossen. Gleichzeitig hat sie den Senat und die Stadtbürgerschaft gebeten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 zu beschließen.

9. Beschluss des Senats der Freien Hansestadt Bremen

Der Senat hat sich in der Sitzung am 11. Juni 2019 dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlage zum Bericht angeschlossen und beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung zuzuleiten.

10. Mitteilung der Vorhabenträgerin über geänderte Vorhabenplanung

Nach Gesprächen mit der Vorhabenträgerin im Zuge der weiteren Vorhabenplanung hat die Vorhabenträgerin ihre Absicht mitgeteilt, die Errichtung des Wohngebäudes aufgrund neuer Erkenntnisse geringfügig zu ändern.



## 11. Widerruf des Senatsbeschlusses vom 11. Juni 2019

Infolge dieser neuen Erkenntnisse hat der Senat seinen Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 vom 11.06.2019 aufgehoben und seine Mitteilung an die Stadtbürgerschaft vom 11. Juni 2019 (Drucksache 20/4) zurückgezogen.

## 12. Neue Vorhabenplanung

Infolge neuer Erkenntnisse und planerischer Überlegungen ist der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 nach der ersten öffentlichen Auslegung insbesondere wie folgt geändert worden:

- Die dreigeschossige Gebäudefassade rückt auf einer Länge von ca. 28 m (entspricht ca. 2/3 der Fassade zur Blumenstraße) um 1/2 Meter weiter von der Blumenstraße ab, so dass nunmehr ein Abstand von rd. 4,0 m bzw. 3,5 m zwischen Gebäude und Blumenstraße besteht
- Die Vorhabenplanung sieht nunmehr 15 statt 14 Wohneinheiten und 14 Kfz-Stellplätze statt 12 Kfz-Stellplätze vor
- Auf der Planurkunde wird neben der Bebauungsplanzeichnung auch der Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird neben einer Baulinie auch durch Baugrenzen bestimmt
- Die Überbauung des Grundstücks wurde in Ergänzung zu der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch die Festlegung einer maximalen Grundfläche des Vorhabens mit einer Überschreitung für Nebenanlagen etc. bestimmt. Dies ist erforderlich, da die überbaubare Grundstücksfläche nicht mehr ausschließlich durch Baulinien definiert wird, sondern auch durch Baugrenzen. Die maximal überbaubare Fläche bleibt dabei im Ergebnis unverändert
- Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung konnte aufgrund des in Kraft getretenen Begrünungsortsgesetzes Bremen entfallen

In der Begründung wurden folgende Änderungen vorgenommen

- Kap. C2 „Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche“, Begründung der Festsetzung der Grundfläche und ihrer Überschreitung für Nebenanlagen, etc., der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zwingenden Zahl der Vollgeschosse
- Anlagen: Aktualisierung des Lageplans, der Perspektiven sowie des Schnitts des Wohngebäudes.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat empfohlen, den vorgenannten Planänderungen, wie im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 133 (Bearbeitungsstand: 29.01.2020) ausgewiesen, sowie den Änderungen der Begründung zuzustimmen.

## 13. Zweite öffentliche Auslegung

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen war eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 13. Februar 2020 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 133 (Bearbeitungsstand: 29.01.2020) einschließlich Begründung aufgrund der nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 (Bearbeitungsstand: 29.01.2020) hat in der Zeit vom 3. März 2020 bis 4. Mai 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau erneut öffentlich aus-  
gelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die zweite öffentliche Aus-  
legung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB unterrichtet worden.

#### 14. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

##### Stellungnahme des Beirats

Das Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt hat mit Schreiben vom 02.04.2020 mitgeteilt, dass der  
vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 dem Beirat Mitte erneut zur Stellungnahme vorge-  
legt wurde. Der Beirat bleibt bei seiner Stellungnahme vom 21. Dezember 2018, die nachfol-  
gend noch einmal zur Kenntnis gegeben wird:

„Die von der Anwohnerschaft vorgebrachten Argumente wurden auf der Anwohnerversamm-  
lung am 09. Januar 2018 und bei einem gesonderten Treffen am 20. Februar 2018 mit An-  
wohnervertreter\*innen im kleineren Kreis erörtert. Aufgrund der Kritik aus der Anwohner-  
schaft wurden von der Entwurfsverfasserin wesentliche Änderungen am Ursprungsentwurf  
vorgenommen. Weitere Zugeständnisse an die Forderungen der Anwohnerschaft wurden bei  
der Behandlung des Entwurfs in der Baudeputation erzielt.

Durch die starke Überarbeitung wurde eine nicht unerhebliche Reduzierung der Baumasse  
erreicht. Die Berücksichtigung von Anregungen des Denkmalschutzes stellt insbesondere im  
Hinblick auf die Randbebauung Am Steinernen Kreuz eine deutliche Verbesserung dar.

Der Beirat hält die Überarbeitung für gelungen und erkennt an, dass die Entwurfsverfasserin  
erkennbar auf die von Anwohnerschaft und Beirat geäußerte Kritik reagiert hat.“

Die Deputation Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt die Kenntnisnahme der Stel-  
lungnahme des Beirats Mitte.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-  
lange gegen die Planung keine Einwendungen.

Im Übrigen wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Hinweise  
vorgebracht, die sich im Wesentlichen auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren bezie-  
hen.

#### 15. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der erneuten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahme aus der Öffentlichkeit  
eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Depu-  
tation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zum Bericht der Deputation  
aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

#### 16. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der erneuten öffentlichen Aus- legung

##### 16.1 Änderung des Planentwurfes

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbe-  
teiligung ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geändert worden.

##### 16.2 Änderungen in der Begründung

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 wurde wie folgt ergänzt:

- Kap. B2 „Geltendes Planungsrecht“: Ausführung, dass der bestehende Bebauungsplan 1531 für das Plangebiet eine Verkehrsfläche für den Garagenhof festsetzt.
- Kap. C2 „Maß der baulichen Nutzung“: Ausführung der Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Obergrenzen des § 17 BauNVO.
- Kap. C3 Erschließung/Stellplätze“: Ergänzung der Ausführungen zum Parkraumangebot im Ostertor.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigelegte Begründung –aktualisierte Fassung- enthält die vorgenannten Änderungen.

## 17. Normenkontrollverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 wurde am 7. Juli 2020 durch die Stadtbürgerschaft beschlossen. Im nachfolgenden Normenkontrollverfahren hat das Oberverwaltungsgericht Bremen durch Urteil vom 16. November 2021 – 1 D 305/20 - den am 16. Juli 2020 mit Bekanntmachung in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 wegen einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften für unwirksam erklärt. Durch das ergänzende Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB wurde diese Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften (Ausfertigungsmangel als Formfehler und Bekanntmachungsmangel als Verfahrensfehler nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4, 3. Alternative BauGB) behoben und trat rückwirkend zum 16. Juli 2020 in Kraft.

## 18. Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB; Bonitätsnachweis

Im Zuge der Planaufstellung wurde geprüft, ob der Vorhabenträger zur Durchführung des geplanten Vorhabens bereit und in der Lage ist. Dies wurde durch umfangreichen Referenzen und die Finanzierungsbestätigung der Sparkasse vom 21.03.2019 bejaht. Dabei wurde berücksichtigt, dass zu diesem Zeitpunkt eine endgültige Finanzierungsbestätigung noch nicht erwartet werden kann.

Die Bereitschaft und Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens wurde jetzt nochmals geprüft. Hierzu hat der Vorhabenträger mit Schreiben der Sparkasse Bremen AG vom 20.07.2022 nachgewiesen, dass dort die Bereitschaft zur Finanzierung des Vorhabens besteht. Mit Schreiben der Sparkasse Bremen AG vom 17.01.2023 wurde die Freigabe der Kreditlinie bestätigt. Damit wurde ausreichend festgestellt, dass der Vorhabenträger zur Durchführung der Planung bereit und in der Lage ist.

Diese Feststellung wird hiermit im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB getroffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 wird hiermit nochmals rückwirkend in Kraft gesetzt.

Änderungen im Plan haben sich nicht ergeben.

## B. Beschluss

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den unveränderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte (Bearbeitungsstand: 29.01.2020) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung im Rahmen des § 214 Abs. 4 BauGB zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

# **Begründung**

## **- Aktualisierte Fassung -**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133  
für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße  
und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte  
(Bearbeitungsstand: 29.01.2020)**

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ostertor und umfasst Teile des Flurstücks 808/220 der Flur VR, Gemarkung 58. Es ist rd. 1.000 m<sup>2</sup> groß und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Privatweg (Flurstück 218) mit einem hieran angrenzenden Wohnhaus (Beim Steinernen Kreuz 2)
- im Westen durch das mit einem Schuppen bebaute Flurstück 224,
- im Süden durch die rückwärtige Bebauung des Grundstücks Ostertorsteinweg 13 (Teil des Flurstücks 808/220) und
- im Osten durch die Blumenstraße (Flurstück 207).

Maßgeblich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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

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

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ostertorsteinwegs und erstreckt sich auf einer Länge von etwa 50 m entlang der Blumenstraße, über die es erschlossen wird. Die Blumenstraße ist durch Straßenpoller für den Kfz-Verkehr gesperrt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung eines in Teilen überdachten Garagenhofes mit 26 vermieteten Garagen ist das Plangebiet vollständig versiegelt. Die Zufahrt zum Garagenhof erfolgt am nördlichen Ende der Blumenstraße im Kreuzungsbereich der Straßen Beim Steinernen Kreuz, Kreftingstraße und Bauernstraße. Zur Blumenstraße hin wird das Plangebiet durch eine grenzständig errichtete Mauer abgegrenzt. Südlich des Plangebietes bestehen rückwärtige Gebäudeteile des mit einem Ladengeschäft bebauten Grundstücks Ostertorsteinweg 13.

Die Umgebung ist geprägt durch eine straßenbegleitende geschlossene Bebauung mit Wohnhäusern in der gründerzeitlichen Gebäudetypologie des sogenannten "Bremer Hauses". Die Häuser zeichnen sich durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Sou terrain und Dachgeschoss sowie einem Vorgarten aus. Die südlich des Plangebiets bestehenden Geschäftshäuser des Ostertorsteinwegs zählen zum Stadtteilzentrum Ostertor / Steintor ("Viertel"), das aufgrund seiner hohen Nutzungsdichte urban geprägt ist.

Der westlich an den Garagenhof anschließende Blockinnenbereich wird bestimmt durch einen rd. 30 m langen Schuppen mit dahinterliegenden Gärten der Wohnhäuser Beim Steinernen Kreuz und der Wulwesstraße. Das nördlich an das Vorhaben anschließende Wohnhaus "Beim Steinernen Kreuz 2" ist als geschütztes Einzeldenkmal Teil der Denkmalgruppe Beim Steinernen Kreuz 1-10.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Zudem ist es Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten zentralen Versorgungsbereichs entlang des Ostertorsteinwegs.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1531 aus dem Jahr 1986. Dieser setzt für das Vorhabengebiet eine Verkehrsfläche fest, die überlagert wird durch eine Fläche für eingeschossige Garagen. Zudem definiert eine Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze die überbaubare Fläche, mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs. Für die südlich anschließende Bebauung wird ein Kerngebiet mit einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Entlang des Ostertorsteinwegs setzt der Bebauungsplan 1531 als Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein Kerngebiet fest. Zulässig ist hier eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise.

Für die Wohnhäuser der Straßen Beim Steinernen Kreuz, Kreftingstraße, Bauernstraße und Blumenstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig ist hier eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise.

Die Blumenstraße ist im Bebauungsplan 1531 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger- und Radfahrerbereich festgesetzt.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel der Vorhabenplanung ist die Entwicklung eines Wohnhauses mit bis zu 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage an der Stelle eines Garagenhofes in der innerstädtischen Lage des Bremer Ostertorviertels. Die Planung folgt damit der Zielsetzung der Bremischen Wohnungspolitik, durch urbanes Wohnen in innerstädtischen Quartieren Bremen als lebenswerte und attraktive Stadt zu erhalten.

Aufgrund der beständigen Nachfrage nach Wohnraum in der Bremer Innenstadt, zu der auch der Ortsteil Ostertor zählt, soll gemäß des Bremer Innenstadtkonzepts 2025 bis zum Jahre 2020 der Anteil der in der Innenstadt lebenden Menschen um 10 Prozent gesteigert werden. Um die Wohnfunktion zu stärken, sollen attraktive Wohnorte für eine zunehmend differenzierte Nachfrage – bedingt durch unterschiedliche Lebensphasen und -formen – angeboten werden. Mit der Schaffung von neuem Wohnraum an einem Ort, der bisher durch eine Garagennutzung geprägt war, trägt die Vorhabenplanung zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im Ostertor bei. Mit dem Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen von rd. 60 m<sup>2</sup> bis zu rd. 150 m<sup>2</sup> werden sowohl kleine Wohnungen für Singlehaushalte als auch große Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte geschaffen. Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Zur Sicherung einer städtebaulich harmonischen und architektonisch qualitätsvollen Bebauung wurde der Vorhabenplanung ein hochbauliches Qualifizierungsverfahren mit drei teilnehmenden Architekturbüros vorgeschaltet. Im Ergebnis des Verfahrens wurde ein Entwurf ausgewählt, der – in Anlehnung an die Typologie der Bremer Häuser – das Wohnhaus von der Blumenstraße abrückt, so dass der beengte Straßenraum der Blumenstraße visuell aufgeweitet und eine kleine Vorgartenzone ausgebildet werden kann. Die bislang nur einseitig bebaute Blumenstraße wird hierdurch städtebaulich aufgewertet, die Bildung einer Vorgartenzone sowie auch die autofreie Blumenstraße tragen zur Förderung von Nachbarschaften bei.

Zur Schaffung einer der zentralen Lage angemessenen Dichte erfolgt eine Bebauung mit vier Geschossen sowie einem begrünten Flachdach. Die beiden obersten Geschosse sind jeweils gegenüber den darunterliegenden Geschossen in Teilen zurückgestaffelt. Terrassen, Balkone und kleine rückwärtige Gärten bilden die privaten Außenbereiche.

Die Gebäudefassade zur Blumenstraße wird durch drei vorgezogene Eingangsbereiche, Rücksprünge in den oberen Geschossen sowie vertikale Elemente gestaltet, so dass Bezüge zur umgebenden Bebauung der Bremer Häuser hergestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Tiefgaragenzufahrt im Kreuzungsbereich "Beim Steinernen Kreuz/Blumenstraße". Die Tiefgarage dient der Unterbringung von 14 Kfz und beinhaltet auch die Fahrradabstellplätze. Ein Ersatz der durch den Rückbau des Garagenhofs wegfallenden 26 vermieteten Stellplätze ist nicht vorgesehen, da diese Stellplätze keine Pflichtstellplätze darstellen.

Die Müllgefäße werden im Zufahrtsbereich der Tiefgarage angeordnet, um für die Müllabfuhr eine Erreichbarkeit von der Kreuzung "Beim Steinernen Kreuz / Blumenstraße" zu gewährleisten. Eine allgemeine Befahrbarkeit der Blumenstraße für den Kfz-Verkehr ist auch zukünftig nicht vorgesehen. Eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge kann hierüber aber erfolgen.

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

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

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu prüfen sind, bestehen nicht, denn der bisher bestehende Garagenhof versiegelt das Plangebiet vollständig.

## **C) Planinhalt**

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

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 bestimmt. In diesem wird kein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt, sondern im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB ein konkretes Vorhaben. Das festgesetzte Vorhaben ist ein Wohngebäude, in dem mindestens 13 und maximal 15 Wohneinheiten zulässig sind. Die Festsetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes leitet sich aus der Zielsetzung ab, die Wohnraumversorgung im innerstädtischen Bereich zu erhöhen. Die Vorgabe einer Mindestanzahl an Wohneinheiten sowie die Begrenzung auf 15 Wohneinheiten dient der Sicherstellung einer angemessenen Nutzungsdichte auf dem rd. 1.000 m<sup>2</sup> großen Vorhabengrundstück.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf ein Wohngebäude wird die angestrebte Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Andere Nutzungen werden damit ausgeschlossen.

Die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens mit den vorgegebenen Anforderungen an die Anzahl der Wohneinheiten erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche des Wohngebäudes, die Zahl der oberirdischen Geschosse sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Für das Wohngebäude ist eine maximale Grundfläche von 670 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Grundfläche entspricht dem Sockel des Gebäudes, so dass sich die Zahl der höchst zulässigen Grundfläche aus der Vorhabenplanung ableitet. Da das Vorhabengrundstück rd. 1.000 m<sup>2</sup> groß ist, werden durch den Gebäudesockel rd. 2/3 des Grundstücks überbaut. Dies entspricht einer Überbauung, wie sie für die gemischten Baugebiete und Wohngebiete im Ostertor typisch sind. In der Bauernstraße und Blumenstraße bestehen Grundstücke, von denen einzelne fast vollständig und manche zur Hälfte bebaut sind. Gleiches gilt für die südlich angrenzende Bebauung am Ostertorsteinweg. Bei der nördlich bestehenden Bebauung der Straße Beim Steinernen Kreuz sowie auch der westlich des Vorhabens liegenden Wohnbebauung der Wulwesstraße gibt es Grundstücksüberbauungen, die zwischen rd. 40 und rd. 100 Prozent liegen.

Für Nebenanlagen, Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Eingangstrepfen, Balkone und Terrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche des Wohngebäudes bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Diese Regelung im Bebauungsplan ist erforderlich, um die gemäß Vorhabenplanung erforderliche Tiefgaragenzufahrt, Eingangstrepfen, barrierefreien Hauseingänge sowie auch Balkone und Terrassen realisieren zu können. Zudem bedarf es für die Feuerwehr für den Notfall Aufstellflächen zum Anleitern an das Wohngebäude.

Auch wenn gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen BauNVO gebunden ist, wurde im Rahmen der Ermittlung möglicher negativer Auswirkungen durch das Vorhaben Bezug auf die Regelungen des § 17 BauNVO „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ genommen.

Mit einer festgesetzten Grundfläche von max. 670 m<sup>2</sup> sowie der in der textlichen Festsetzung Nr. 6. benannten Möglichkeit zur Überschreitung der maximalen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 können bis zu rd. 800 m<sup>2</sup> des rd. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks versiegelt werden. Diese Grundstücksausnutzung ergibt sich zum einen aus der Vorhabenplanung, die eine entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur geschlossene und somit grenzständige Bauweise vorsieht und zum anderen aus der Zielsetzung des Bremer Innenstadtkonzepts 2025, das Wohnraumangebot in den innerstädtischen Quartieren zu erhöhen und durch urbanes Wohnen Bremen als lebenswerte und attraktive Stadt zu erhalten. Da das Ostertor zu den urbanen innerstädtischen Quartieren Bremens gehört, trifft die Zielsetzung des Innenstadtkonzepts für das Plangebiet zu. Das Plangebiet liegt auch innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ostertorsteinwegs, so dass für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner kurze Wege zu den Versorgungsinfrastrukturen, den ÖPNV-Haltestellen sowie auch zum Stadtzentrum mit seinen Arbeitsstätten liegt.

Die Entwicklung des Wohngebäudes auf einem Garagenhof erfolgt somit auch im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die auf eine Reduzierung des Freiflächenver-

brauchs abzielt. Mit der Begrenzung der Grundfläche für das Vorhaben verringert sich gegenüber der bisherigen Garagenhofbebauung die Versiegelung des Plangebietes, das mit dem Garagenhof zu 100 Prozent überbaut ist. Mit der Reduzierung der Versiegelung ist eine Verbesserung der Bodenfunktionen und des Grundwasserhaushalts gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Zudem beinhaltet die Vorhabenplanung eine rd. 365 m<sup>2</sup> große Dachbegrünung, die den Regenwasserabfluss reduziert und zu einer höheren Verdunstungsrate und somit zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse gegenüber der Garagenhofbebauung beiträgt. Die Dachbegrünung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Die maximale Versiegelung des Plangebietes mit einer rechnerischen GRZ von 0,67 bzw. von 0,8 für Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Eingangstreppe, Balkone, Terrassen und Nebenanlagen liegt im Rahmen der Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Für Mischgebiete und Besondere Wohngebiete, kann die GRZ von 0,6 für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Aufgrund der Lage und Prägung der Umgebungsbebauung der gründerzeitlichen Wohngebiete mit einer hohen Bebauungsdichte wird die überbaubare Grundstücksfläche mit 670 m<sup>2</sup> sowie mit einer Überschreitung bis zu einer GRZ 0,8 für städtebaulich vertretbar gehalten. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt hierdurch nicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch Baugrenzen und eine Baulinie begrenzt, die das Hauptgebäude, die Balkone und Terrassen sowie auch die Eingangstreppe und Fahrstuhlzugänge eng umfassen. Mit diesen und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Kubatur des Wohngebäudes gesichert. Dabei soll die Baulinie die dreigeschossige Fassadenseite entlang der Blumenstraße sichern. Die Baulinie hält einen Abstand von rd. 3,5 m bzw. 4,0 m zur Blumenstraße, so dass im Stile der ortstypischen Bremer Reihenhausbebauung Vorgärten mit Eingangstreppe angelegt werden können.

Zur weiteren Sicherung der Gebäudekubatur des Vorhabens werden neben der überbaubaren Grundstücksfläche auch die unterschiedlichen Geschosse mit ihren Staffelungen festgesetzt. In der Planzeichnung erfolgt eine Differenzierung der Geschossigkeiten durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der einzelnen, durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten Gebäudeabschnitte. Die zwingende Anzahl von zwei bzw. drei Vollgeschossen soll die Umsetzung des Vorhabens in der vorgesehenen Dichte und Staffelung gewährleisten. Das dritte Geschoss springt als gestaffeltes Geschoss an der Gebäudeseite zum Innenhof zurück. Das oberste Geschoss ist als gestaffeltes Obergeschoss geplant, dessen Grundfläche weniger als zwei Drittel des darunterliegenden Geschosses einnimmt.

Die dem Vorhaben zugehörigen Gärten und Vorgärten liegen ebenso außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie die Aufstellflächen für die Rettungsleitern der Feuerwehr. Sie sind aufgrund ihres Nutzungszwecks von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Tiefgarage darf ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Tiefgaragen errichtet werden. Diese Fläche liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Das geplante Wohngebäude ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise und somit grenzständig zu errichten. Diese Festsetzung leitet sich aus der umgebenden geschlossenen Bauweise ab und stellt eine Bebauung ohne Baulücken sicher. Die gemäß der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vorgegebenen Grenzabstände gegenüber der Bebauung in der Blumenstraße sowie zu den westlich gelegenen Grundstücken werden eingehalten.



Die Höhenbegrenzung des Wohngebäudes erfolgt durch eine Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse und durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt (Bz). Dieser wurde mit 5,51 m über Normalnull (üNN) am nördlichen Ende der Blumenstraße festgelegt und stellt einen vorhandenen Kanaldeckel dar, der in der Örtlichkeit bestimmbar ist. Die Festlegung eines Höhenbezugspunkts dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für alle Oberkanten des Wohngebäudes, das über gestaffelte Geschosse und somit unterschiedliche Höhen verfügt.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen für technische Aufbauten um bis zu 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden kann. Diese Regelung wurde getroffen, um ggf. für das Wohnhaus 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. Die Entscheidung über die Zulässigkeit der Ausnahmeregelung liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Aus Sicherheitsgründen ist im Bebauungsplan geregelt, dass Umwehrungen für Balkone und Terrassen bis zu einer Höhe von 1,1 m das Höchstmaß der baulichen Anlagen überschreiten können.

Die festgesetzten Höchstmaße für das Wohngebäude leiten sich zum einen aus der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet sowie zum anderen aus der Umgebung ab. Da die Gebäudekonzeption des Wohnhauses durch Vor- und Rücksprünge eine Staffelung der einzelnen Geschosse vorsieht, wird für jede Staffelung die maximale Gebäudehöhe angegeben. Insgesamt verfügt das Wohnhaus über vier Geschosse mit jeweils unterschiedlichen Grundflächen. Das oberste Geschoss des Wohnhauses springt mit einer Grundfläche von rd. 275 m<sup>2</sup> als gestaffeltes Geschoss um mehrere Meter von der nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudekante der darunterliegenden Geschosse zurück. Die Oberkante dieses Staffelgeschosses darf max. 14,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Damit bleibt das Gebäude in seiner Höhenentwicklung unter dem nördlichen Nachbargebäude Beim Steinernen Kreuz 2, das über eine Firsthöhe von rd. 15,5 m über dem Bezugspunkt verfügt. Die Oberkante des dritten Geschosses des geplanten Wohnhauses hat eine Höhe von knapp 11,0 m über dem Bezugspunkt und nimmt damit mit wenigen Centimetern Abweichung die Trauflinien des gegenüberliegenden Wohnhauses Bauernstraße 5 und des nördlich angrenzenden Hauses Beim Steinernen Kreuz 2 auf. Somit nehmen die im Bebauungsplan festgesetzten Maximalhöhen Bezug zur umgebenden Wohnbebauung.

Im Plangebiet wird die Bebauungsdichte über die maximal überbaubare Grundfläche, die Bauweise, die Geschossezahlen sowie über die Höhenbegrenzungen geregelt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist daher nicht notwendig. Gleichwohl ist die GFZ rechnerisch ermittelt worden. Sie beträgt für das Vorhaben rd. 1,65. In der Baunutzungsverordnung ist die Obergrenze der GFZ für eine Bebauung in Kerngebieten (MK), wie eines direkt südlich an das Vorhabengrundstück angrenzt sowie auch für Urbane Gebiete mit 3,0, für Besondere Wohngebiete mit 1,6 und für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit 1,2 angegeben. Insofern liegt die Bebauungsdichte für das Plangebiet im Rahmen der innerstädtischen Baugebiete mit Wohngebäuden. Die Bebauungsdichte entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, das urbane Wohnen in den innerstädtischen Quartieren zu stärken. Da in dem Baugebiet der Urbanen Gebiete gemäß § 6a BauNVO die Wohnnutzung bei einer maximalen GFZ 3,0 allgemein zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass noch höhere Geschossflächenzahlen als 1,65 mit einer Wohnnutzung verträglich sind.

Mit der GFZ von 1,65 werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planbereich und seiner Umgebung nicht beeinträchtigt. Die Fassaden des geplanten Wohngebäudes

springen gegenüber der bestehenden Mauer entlang des Garagenhofes um bis zu 4,0 m von der Blumenstraße zurück, so dass eine Aufweitung des Raums sowie durch die Vorgärten in Teilen eine Begrünung erfolgt. Hierdurch, sowie durch die Dachbegrünung, die rückwärtigen Gärten und durch die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche im Vergleich zum Garagenhof, verbessert sich das Mikroklima und die Belüftung des Planbereichs.

Mit dem neuen Wohngebäude ist jedoch zukünftig von einer zunehmenden Verschattung der Nachbarbebauung auszugehen. Zur Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnung und Belichtung der Nachbargebäude wurde daher eine Verschattungsstudie erstellt. So lässt sich in der Schattensimulation feststellen, dass beim Sonnenhöchststand im Juni eine Verschattung der Gebäuderückseiten der Wohnhäuser der Bauernstraße sowie eine Verschattung des Wohnhaus Blumenstraße 4 ab 16.00 Uhr beginnt. Eine Verschattung der Wohnräume des nördlich angrenzenden Gebäudes Beim Steinernen Kreuz 2 erfolgt vorhabenbedingt aufgrund des hohen Sonnenstandes im Sommer nur kurzzeitig am späten Vormittag.

Zur Tag-und-Nacht-Gleiche (Ende März und Ende September) findet eine vorhabenbedingte Verschattung der Wohngebäude in der Bauernstraße in den Nachmittagsstunden ab 15.00 Uhr statt. Das nördliche Nachbargebäude Beim Steinernen Kreuz 2 wird hingegen zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche am späten Vormittag zwischen 11.00 und 12.00 Uhr verschattet. Das Wohnhaus Blumenstraße 4 wird bereits durch das gegenüberliegende Bestandsgebäude Blumenstraße 8 ab 15.00 Uhr verschattet. Erst am späteren Nachmittag, ab 16.00 h erfolgt eine Verschattung durch das westlich gegenüberliegende Vorhabengebäude.

Im Winter erfolgt eine Verschattung der Gebäude in der Blumenstraße und Bauernstraße aufgrund des tiefen Sonnenstands bereits durch die Bestandsbauten des Ostertorsteinwegs und der Wulwesstraße. Das Wohnhaus Bauernstraße 5 wird im Winter gegenüber der Bestandssituation bereits um 14.00 Uhr und somit eine Stunde früher verschattet. Das Haus Blumenstraße 4 wird im Winter bereits in der Bestandssituation durch die umgebenden Wohnhäuser der Bauernstraße, Blumenstraße, des Ostertorsteinwegs und der Wulwesstraße verschattet. Die Südseite des Wohnhauses Beim Steinernen Kreuz 2 wird durch das neue Wohngebäude zwischen 11.00 und 12.00 Uhr sowie in den unteren Geschossen bis 13.00 Uhr verschattet.

Im Ergebnis der Verschattungsstudie wird deutlich, dass aufgrund der grenzständigen Neubebauung die Verschattung der südlichen Gebäudeseite des angrenzenden Wohnhauses Beim Steinernen Kreuz 2 zunimmt. Diese Zunahme wird jedoch für vertretbar gehalten, da sie auf die späten Vormittagsstunden und Mittagsstunden begrenzt ist und außerhalb dieser Zeit weiterhin eine Besonnung stattfindet. In der Blumenstraße ist aufgrund der südöstlichen Lage der Bestandsgebäude nur das Haus Nr. 4 durch eine Verschattung des Vorhabens am Nachmittag betroffen. Diese wird jedoch für hinnehmbar gehalten, da das bestehende Wohnhaus sowohl im Frühjahr als auch im Sommer und Herbst weiterhin besonnt wird.

Eine Vermeidung der oben beschriebenen zunehmenden Verschattung durch das Vorhaben ist unter Einhaltung des Planungsziels der Schaffung von 14-16 Wohneinheiten nicht möglich. Aufgrund der Lage des Vorhabens im innerstädtischen Bereich, in dem mit hinzutretenden Neubauten grundsätzlich zu rechnen ist, sind geringe Einbußen an Tageslicht für die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum jedoch hinzunehmen. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen und der Staffelung der Geschosse erfolgt jedoch eine Reduzierung des Schattenwurfs gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung.

Relevante negative Auswirkungen durch die Bebauungsdichte mit einer rechnerischen GFZ 1,65 auf die in § 1a Abs. 7 BauGB genannten Umweltbelange sind nicht anzunehmen, da das Plangebiet im Bestand komplett überbaut ist. Mit der Errichtung eines Wohngebäudes anstelle eines Garagenhofes mit 26 Garagen ist von keinen zusätzlichen Immissionen auszugehen, die sich nachteilig auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung auswirken. Aufgrund des sehr guten ÖPNV-Anschlusses, der Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ostertorsteinweg sowie durch die Begrenzung des Vorhabens auf max. 16 Wohneinheiten ist mit der Vorhabenplanung keine relevante Verkehrszunahme zu erwarten.

Auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des geplanten Wohngebäudes ist durch die Bebauungsdichte mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Zum einen verfügt der Neubau über Außenwohnbereiche wie Gärten, Terrassen und Balkone, zum anderen bestehen mit den Wallanlagen an der Contrescarpe sowie mit dem Osterdeich an der Weser in rd. 500 m Entfernung attraktive Naherholungsräume.

### 3. Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Wohnhauses erfolgt über die Kreuzung Beim Steineren Kreuz / Blumenstraße im Bereich der bisherigen Zufahrt zum Garagenhof. Eine Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge ist auch zukünftig nur in diesem Bereich zulässig, denn die Blumenstraße soll weiterhin nur von Fußgängern und Radfahrern, nicht jedoch von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Daher setzt der Bebauungsplan den Ein- und Ausfahrtsbereich an der gleichen Stelle wie die bisherige Zufahrt zum Garagenhof fest. Die Eingänge zu den einzelnen Wohnungen des Vorhabens erfolgen von der Blumenstraße aus.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Schaffung eines attraktiven Ortsbildes in der Blumenstraße bestimmt der Bebauungsplan, dass die Errichtung von Kfz-Stellplätzen nur unterirdisch innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig ist. Mit dieser Regelung soll das oberirdische Abstellen von Kraftfahrzeugen im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sich dies negativ auf die Blumenstraße mit ihrem schmalen Straßenquerschnitt auswirken würde. Die Tiefgarage umfasst vollständig die Grundfläche des Wohnhauses und ermöglicht damit die Unterbringung von 14 Kfz-Stellplätzen, von denen drei behindertengerecht ausgeführt werden können. In der Tiefgarage werden auch 34 Fahrradabstellplätze sowie für jede Wohnung ein Abstellraum vorgehalten. Die Müllbehälter werden ebenfalls in einem dafür vorgesehenen Raum in der Tiefgarage untergebracht.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. In rd. 130 m Entfernung zum Vorhaben besteht die BSAG-Haltestelle "Wulwesstraße", an der die Straßenbahnen der Linien 2 und 3 halten. Die drei nächstgelegenen weiteren Haltestellen sind die Domsheide, der Sielwall sowie die Humboldtstraße, von der jeweils Straßenbahnen in Richtung Hauptbahnhof verkehren.

Zusätzlich zur ÖPNV-Anbindung ist das Vorhaben auch sehr gut in das Netz mehrerer Carsharing-Stationen eingebunden. In rd. 150 m Entfernung zum Vorhaben besteht in der Albrechtstraße eine Carsharing-Station. Weitere fußläufig vom Plangebiet aus erreichbare Carsharing-Stationen liegen Am Dobben, Am Rembertiring, in der Römerstraße sowie auch in der St.-Pauli-Straße. Über die Straße Auf den Häfen oder die Contrescarpe ist der Hauptbahnhof Bremen mit dem Fahrrad in rd. 10 Minuten zu erreichen.

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes im Ostertorviertel und der oben beschriebenen alternativen Möglichkeiten zum Erreichen des Plangebietes ohne ein Kraftfahrzeug werden über die Kfz-Pflichtstellplätze in der Tiefgarage hinaus keine weiteren Kfz-Stellplätze, z.B. für Besucherinnen und Besucher, angeboten. Der Verzicht auf die

Herstellung von Besucherstellplätzen innerhalb des Plangebietes begründet sich auch darin, dass es sich bei der Vorhabenplanung um die Schließung einer Bebauungslücke zwischen der Straße Beim Steinernen Kreuz und dem Ostertorsteinweg und somit um eine Planung im Bestand handelt. Da die Blumenstraße für den Kfz-Verkehr gesperrt und mit einer Straßenbreite von ca. 4 - 6 m sehr schmal ist, können auch im Verkehrsraum vor dem Vorhabengrundstück keine Besucherstellplätze untergebracht werden. Allerdings bestehen entlang des Ostertorsteinweges sowie auf dem Parkplatz Hohenpfad in fußläufiger Erreichbarkeit öffentliche Stellplätze.

Mit der Überplanung des im Bebauungsplan 1531 festgesetzten Garagenhofs entfallen 26 gewerblich vermietete Kfz-Stellplätze. Ein Ersatz für diese Stellplätze ist aufgrund fehlender Flächenpotenziale für ebenerdige Stellplatzanlagen im Ostertor nicht vorgesehen. Es bestehen jedoch mit der Tiefgarage am Hohenpfad sowie mit dem Parkhaus „Ostertor/Kulturmeile“ im Ostertor Möglichkeiten, Kfz-Stellplätze dauerhaft zu mieten. Mit dem umfassenden Angebot an Carsharing-Stationen im Ostertor sowie der sehr guten ÖPNV-Anbindung bestehen auch Alternativen zur Nutzung eines eigenen PKW.

#### 4. Entwässerung und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Kanalisation in der Blumenstraße angeschlossen. In dieser besteht ein Mischwasserkanal, der bereits das Niederschlagwasser des vollständig versiegelten Garagenhofs aufnimmt. Das neue Wohngebäude wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Mit der Realisierung der Vorhabenplanung erfolgt jedoch eine Reduzierung des Regenwasserabflusses, denn aufgrund der Gärten sowie der Dachbegrünung des Wohnhauses werden Teile des Regenwassers versickert bzw. verdunstet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Dachbegrünung enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass die Dächer von Hauptgebäuden mindestens zu 80% zu begrünen sind. Ausgenommen von der Begrünung sind Flächen für die Errichtung von Klima- und Lüftungsanlagen.

Eine vollständige Versickerung des Regenwassers oder die Anlage eines Regenrückhaltebeckens für eine weitere Reduzierung des Regenwasserabflusses ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse in dem nur rd. 1.000 m<sup>2</sup> großen Plangebiet nicht möglich.

#### 5. Immissionsschutz

Die Lärmkarten des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr stellen für das Plangebiet durch den Verkehrslärm verursachte Außenlärmwerte tagsüber von über 40 bis zu 50 dB(A) dar. Lediglich unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebietes, im Anschluss an die Bestandsbebauung, werden tagsüber Außenlärmwerte von bis zu 55 dB(A) erreicht. Mit diesen Außenlärmwerten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete größtenteils eingehalten.

Für den Nachtzeitraum werden mit Außenlärmwerten von über 35 bis zu 40 dB(A) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Ähnlich wie im Tageszeitraum sind die Außenlärmwerte jedoch unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebietes mit über 50 bis zu 55 dB(A) etwas höher als im sonstigen Vorhabenbereich, so dass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete überschritten werden.

Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung wird die punktuelle Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an der südlichen Grenze des Plangebietes für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere

während der Nachtzeit – sichergestellt ist. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen ist, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Im übrigen Plangebiet ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Für den Tageszeitraum wird im Bebauungsplan bestimmt, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Mit den vorgenannten Regelungen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gesichert werden. Der Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen hat mit den Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

## 6. Klimaschutz

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt, dass die tragende Konstruktion der Dachflächen der Hauptgebäude statisch so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch nachträglich möglich ist. Damit ist gemeint, dass neben der Schaffung der statischen Voraussetzungen bei der weiteren Gebäudeplanung z.B. Leerrohre vorgesehen werden und die notwendige Positionierung von Technikanschlüssen berücksichtigt wird. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

Mit einer zukünftigen geringeren Versiegelung des Vorhabengrundstücks nach dem Rückbau des Garagenhofes sowie der vorgegebenen Dachbegrünung erfolgt ein verzögerter Regenwasserabfluss. Hierdurch erhöht sich die Verdunstungsrate im Plangebiet, so dass sich die mikroklimatischen Verhältnisse im Planbereich verbessern.

## 7. Denkmalschutz, Landesarchäologie

Nördlich des Plangebietes bestehen im Kreuzungsbereich zur Straße "Beim Steinernen Kreuz" vier Wohnhäuser, die als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste des Landes Bremen eingetragen sind. Dazu zählt auch das direkt nördlich angrenzende Gebäude "Beim Steinernen Kreuz 2". Für die Bebauung entlang der Straßen Beim Steinernen Kreuz und Kreftingstraße besteht zudem ein Ensembleschutz nach dem Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) des Landes Bremen. Das Vorhabengrundstück fällt in den Bereich des Umgebungsschutzes nach dem DSchG. Vor diesem Hintergrund wurde die Kubatur und Architektur des neuen Wohngebäudes mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Bremen abgestimmt.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Um zu vermeiden, dass diese bei Erdarbeiten unkontrolliert zerstört werden, ist die Beteiligung der Landesarchäologie an den Erdarbeiten erforderlich. Eine lückenlose Beobachtung der Erdarbeiten muss von Anfang an gewährleistet sein. Ebenso ist ausreichend Gelegenheit zu eventuell notwendigen Untersuchungen oder Bergungen einzuräumen. Bei Erdarbeiten jeglicher Art, insbesondere auch bei Bohrsondierungen, Kampfmittelsuche und -räumung, ist eine vorherige Absprache mit dem Landesarchäologen erforderlich. Das gilt auch für Abbrucharbeiten, soweit sie durch Forträumen alter Fundamente oder ähnliches Erdreich berühren.

## 8. Kampfmittel, Altlasten

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

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 133 lagen ursprünglich folgende Hinweise auf möglicherweise altlastenrelevante Nutzungen vor:

Ostertorsteinweg 13 – 17:    Eisengroßhandel (1942)  
                                 Müllbeseitigung (1935-1940)  
                                 Ölhandel (1935-40)  
                                 Matratzenfabrik (1910-1940)  
                                 Tischlerei (ohne Jahresangabe)

Vom Vorhabenträger a + i Bau GmbH wurden zur Klärung des Sachverhalts eine Historische Recherche (*Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, Dipl. Ing. Jörn Pesel; Ergebniskurzbericht Historische Recherche für den Bereich V + E Plan 133; 08.03.2018*) und eine Orientierende Bodenuntersuchung (*Ingenieurgeologisches Büro Underground; Orientierende Untersuchung für das Grundstück Blumenstraße 7-8 in Bremen, 31.05. 2018*) vorgelegt.

Im Plangebiet existierte demnach seit 1834 ein Eisenlager und von 1856 bis Anfang des 20. Jahrhunderts eine Schmiede. Seit 1936 bis heute wird das Grundstück durch einen Garagenhof genutzt. Die anderen Hinweise haben sich nicht bestätigt bzw. sind für das Plangebiet nicht relevant.

Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung wurden insgesamt 12 Bohrungen zur Erkundung des Untergrunds abgeteuft. Der Bodenaufbau ist durch eine zwischen 1 m und 2,2 m mächtige anthropogene Auffüllung mit Beimengungen von Bauschutt, Schlacken, untergeordnet auch Asche und Glas gekennzeichnet. Darunter folgen feinsandige Mittelsande (Wesersande), die in der Regel zwischen 4 und 5 Metern Tiefe durch eine schluffige oder tonige Schicht (Auenlehm) unterbrochen werden. In mehreren Einzelproben aus der künstlichen Auffüllung als auch in einer der drei erstellten Mischproben wurden die Prüfwerte für den Parameter Blei der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung v. 17. Juli 1999 (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohnnutzung und bei einer Probe die in der Mitteilung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr genannten Werte zur Bewertung von PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) vom 16.12.2016 überschritten.

Kennzeichnungen und Festsetzungen zum Schutze vor schädlichen Bodenveränderungen sind nicht erforderlich, da die Sanierung bzw. Sicherung der schädlichen Bodenveränderung durch eine Sanierungsvereinbarung sichergestellt ist.

## **D Umweltbelange**

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

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen

werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das Plangebiet selbst nur über eine Größe von rd. 1.000 m<sup>2</sup> verfügt. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet, ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich, zumal das Plangebiet durch den Garagenhof vollständig versiegelt war. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

### Schutzgut Boden

Im Plangebiet bestehen schädliche Bodenveränderungen, die mittels eines vollständigen Bodenaustausches vor Errichtung des Wohngebäudes beseitigt werden (vgl. Kap. C 8).

Mit der Neuordnung des Plangebietes und dem Rückbau des Garagenhofes kommt es zu einer Entsiegelung von Flächen. Dies wirkt sich positiv auf die Bodenfunktionen sowie die mikroklimatischen Verhältnisse aus. Zur Erhöhung des Grünvolumens im Plangebiet sowie zur weiteren städtebaulichen Aufwertung gegenüber der bisherigen Nutzung erfolgt eine Bepflanzung der Gärten sowie auch der Vorgärten, die an die Blumenstraße grenzen.

### Artenschutz

Im Plangebiet bestehen weder Bäume noch sonstige Gehölzstrukturen. Daher ist mit keinen gefährdeten oder streng geschützten Baumbrütern zu rechnen. Mit der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum mit angrenzender Straße und Bebauung stellt das Gebiet auch keinen Lebensraum für seltene oder streng geschützte Bodenbrüter dar.

Aufgrund der baulichen Anlagen des Garagenhofes kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass diese von Fledermäusen aufgesucht werden. Daher wurde durch das Bremer Büro Ökologis GmbH im Februar 2018 eine Artenschutzkontrolle durchgeführt (*Ökologis GmbH; Bauvorhaben Blumenstraße: Artenschutzkontrolle, 11.02.2018*). Diese diente in erster Linie dem Zweck, die vorhandenen Gebäude in Bezug auf potenziell besiedelbare Fledermausquartiere zu untersuchen. Bei Vorhandensein entsprechender Strukturen, wie z.B. Mauernischen, Spalten, Gebäudehohlräume, Zwischendecken, Fassadenzwischenräume, Dachstühle mit wettergeschützten Nischen usw. sollten diese in einer gezielten Kontrolle in Bezug auf etwaige Fledermaus-Winterquartiere untersucht werden. Auf dem Garagenhofgelände wurden sämtliche Gebäude sowohl im Außen- als auch im Innenbereich mit drei zoologisch erfahrenen Personen genau inspiziert. Verwendet wurden bei der Artenschutzkontrolle lichtstarke Scheinwerfer zur Ausleuchtung dunkler versteckter Bereiche sowie ein Fledermaus-Ultraschalldetektor.

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich weder an den Außenwänden der Gebäude, noch innerhalb der Garagen oder im Bereich der Garagenhof-Dachkonstruktion Hohlräume oder sonstige Strukturen befinden, die von Fledermäusen besiedelt werden können. Alle Garagen weisen glatte Wände auf, verfügen nicht über Zwischenwände, Kellerschächte, Deckenhohlräume, Fassadenverkleidungen oder dergleichen und sind jeweils vollständig verschlossen. Gebäudebesiedelnde Fledermäuse wie z.B. Zwerg- oder Breitflügelfledermäuse finden dort insofern keine Einflugmöglichkeiten oder Quartierstandorte. Ein Abriss der Gebäude ist aufgrund fehlender Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen verbunden, insofern also artenschutzrechtlich unbedenklich.

Auch für das Schutzgut Brutvögel hat der Garagenhof und die dort bestehenden Gebäude keine Bedeutung. Allerdings können sich ab Ende März bis ca. August z.B. unter der Dachkonstruktion bestimmte Vogelarten zur Brut ansiedeln, da es dort potenzielle Nistmöglichkeiten z.B. für Arten wie Hausrotschwanz, Haussperling, Dohle usw. gibt. Die genannten

Arten und ebenfalls andere Singvogelarten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils "besonders geschützt". Während dieser Zeit und bei gegebenem Brutvorkommen wäre also der Gebäudeabriss in artenschutzrechtlicher Hinsicht unzulässig. Zur Herstellung der Planungssicherheit empfiehlt der Gutachter, im Vorfeld der Abrissmaßnahmen eine weitere Kontrolle vorzunehmen. Hierbei könnte z.B. aufgeklärt werden, wann mit einem Ausfliegen der Vögel bzw. einer Auflösung der Lebensstätten zu rechnen ist. Der Bebauungsplan enthält daher einen entsprechenden Hinweis darauf, dass eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen werden kann. So ist vor Abriss von Gebäuden eine Kontrolle auf mögliche Brutvögel erforderlich und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen.

Die sonstigen Umweltbelange, mit Ausnahme der in Kap. C 5 dargestellten Belange des Immissionsschutzes, werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

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

### **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 – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

### **2. Gender-Prüfung**

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.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW Stadtplanung

Bremen,

.....  
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

a + i Bau GmbH

Bremen,

.....  
Lüder Kastens



## Anlagen

**Bebauungskonzeption** (informativ, ohne Maßstab), (Verfasser: Kastens Architekten, Bremen)



**Gebäudeperspektive von der Blumenstraße (Südansicht)** informativ  
(Verfasser: Kastens Architekten, Bremen); (ohne Maßstab)



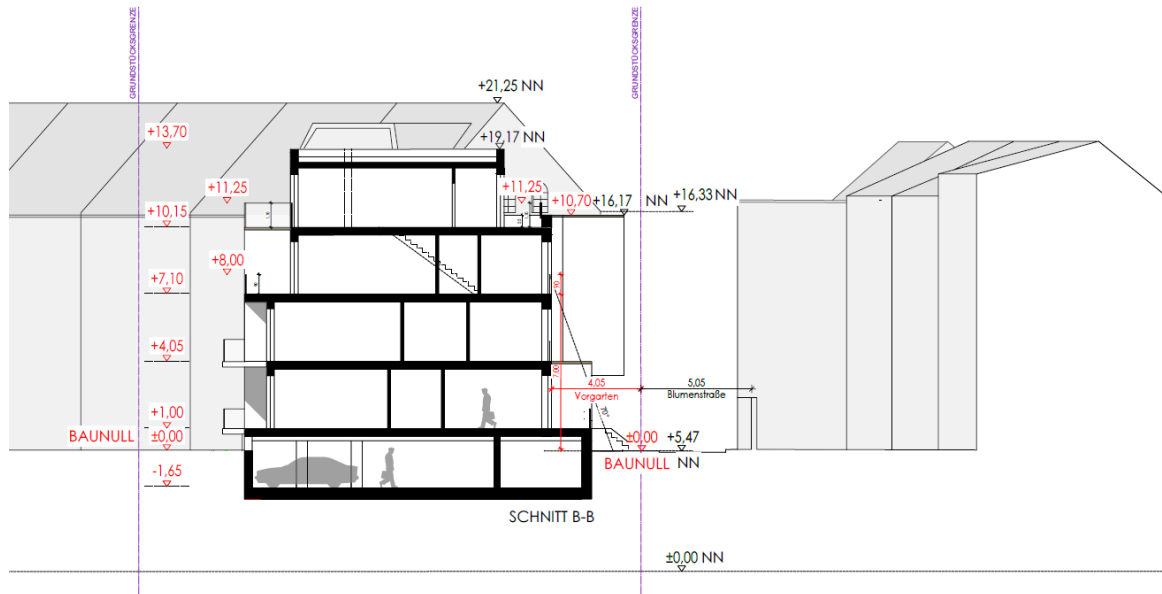
**Vogelperspektive** (informativ)  
(Verfasser: Kastens Architekten, Bremen);



**Perspektive Gebäuderückseite** (informativ)  
(Verfasser: Kastens Architekten, Bremen)

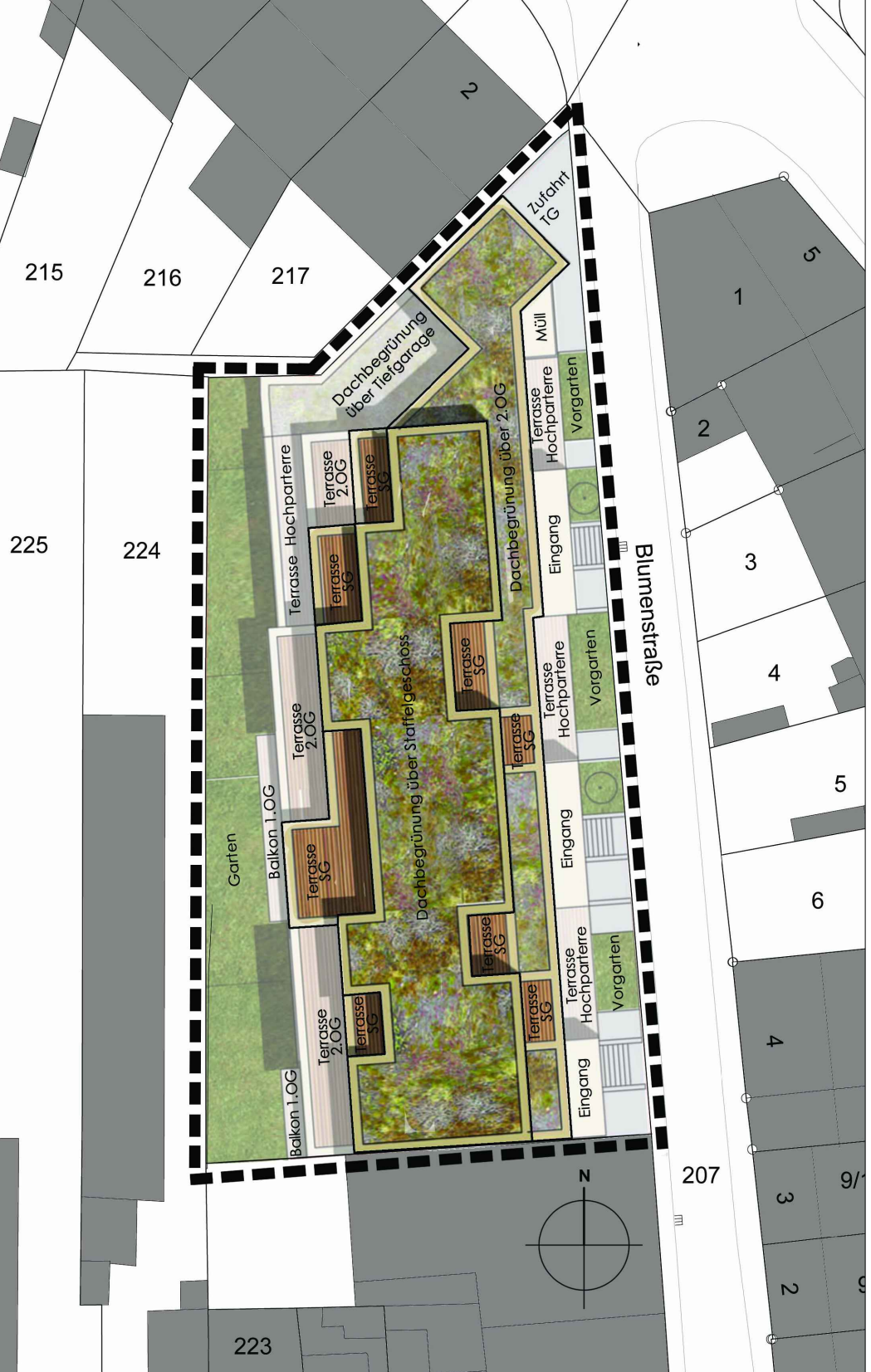


**Schnitt- Blumenstraße mit Vorhabenplanung** (informativ, ohne Maßstab), (Verfasser: Kastens Architekten, Bremen)



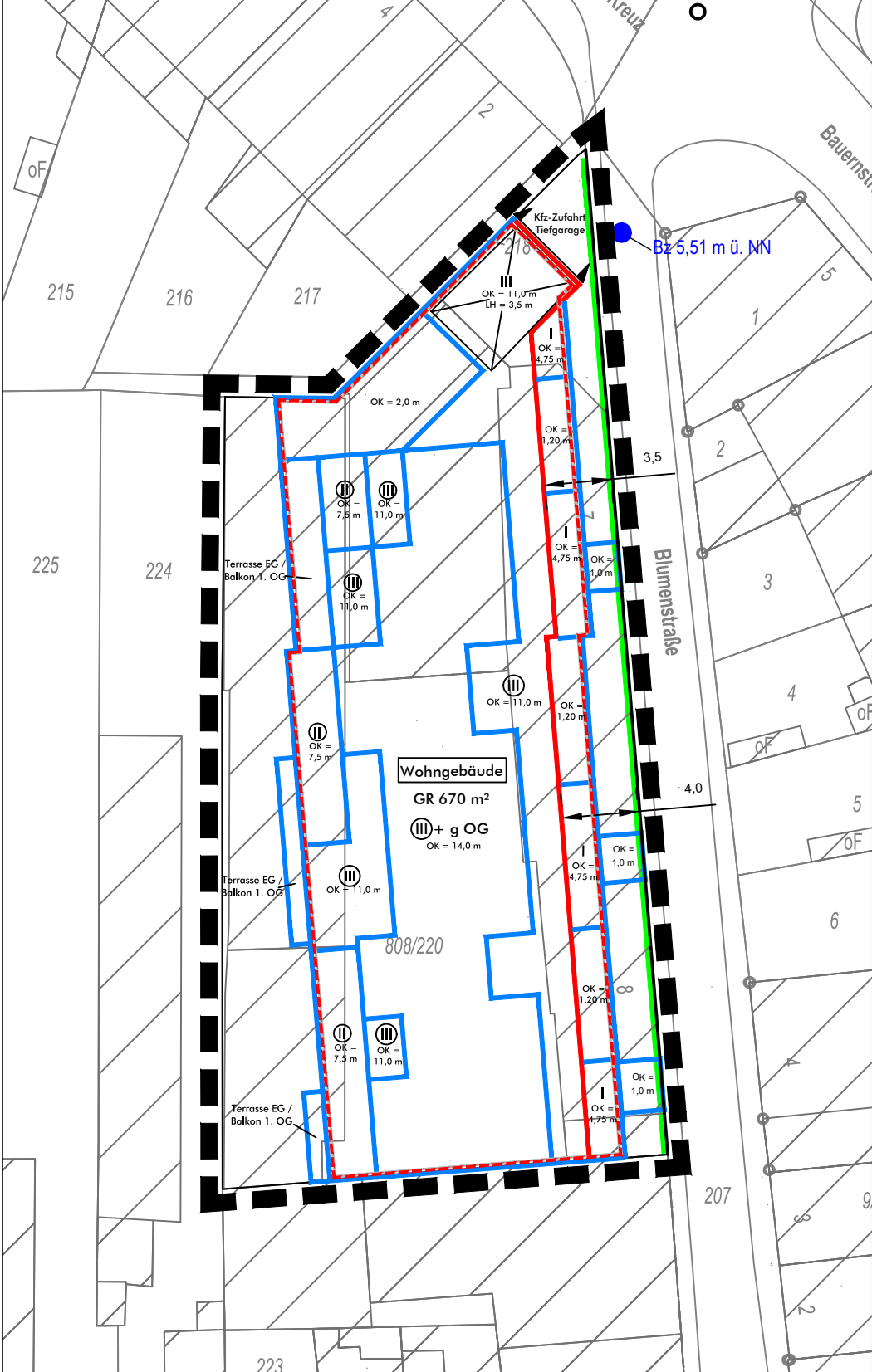


**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**



ohne Maßstab

**PLANZEICHNUNG**



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

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 133**  
(mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße und Beim Steinernen Kreuz in Bremen- Mitte

(Bearbeitungsstand: 29.01.2020)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GR 670 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) des Wohngebäudes mit Flächenangabe als Höchstmaß

III Maximale Zahl der oberirdischen Vollgeschosse

III Zwingende Zahl der oberirdischen Vollgeschosse

III + g OG Zwingende Zahl der oberirdischen Vollgeschosse mit einem zusätzlichen gestaffelten Obergeschoss

OK 7,5 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Bezugspunkt (Bz. 5,51 m ü. NN)

**BAULINIE, BAUGRENZE**

Baulinie  
 Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Straßenbegrenzungslinie  
 Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Kfz-Durchfahrt zur Tiefgarage mit Angabe der maximalen lichten Durchfahrtshöhe in Metern über dem Bezugspunkt (Bz. 5,51 m ü. NN)

Terrasse/Balkon 1. OG Bezeichnung von Gebäudeteilen; hier: Terrassen und Balkon 1. Obergeschoss (1. OG)

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER**

4,0 Bemaßung von Abständen in Metern