

In der Senatssitzung am 20. Dezember 2022 beschlossene Fassung

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

Datum: 07.12.2022

Vorlage für die Sitzung des Senats am 20.12.2022

**Bebauungsplan 2526 „Lloydhof“
für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Altstadt
zwischen Ansgaritorstraße, Spitzenkiel, Wegesende, Papenstraße und
Hutfilterstraße
(Bearbeitungsstand: 19.04.2022)**

A. Problem

Mit dem Verkauf des Lloydhofs im Jahr 2018 durch die Stadt Bremen wurde dem Käufer der Verzicht auf die erdgeschossige, öffentliche Durchwegung freigestellt, da es sich weder um eine bedeutsame Abkürzung noch um eine historische Wegeverbindung handelt. Im Erdgeschoss sind nunmehr ein Neuzuschnitt und eine Zusammenlegung der Einzelhandelsflächen vorgesehen. Der Neuzuschnitt der erdgeschossigen Einzelhandelsflächen ist mit einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht vereinbar. Für die weitere Planung muss die Fläche entwidmet werden, Voraussetzung hierfür ist die Aufhebung der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich des geltenden Bebauungsplans 1907.

B. Lösung

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

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf des Bebauungsplans 2526 (Bearbeitungsstand: 19.04.2022) und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren

Es wird auf den anliegenden Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung verwiesen.

C. Alternativen

keine

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadtgemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten. Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese von den jeweiligen Eigentümer:innen des Grundstückes zu übernehmen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Genderprüfung

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele sind geschlechterspezifische Festsetzungen nicht erforderlich und nicht beabsichtigt.

E. Beteiligung und Abstimmung

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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 2526 (Bearbeitungsstand 19.04.2022) sind die folgenden Senatsressorts im Rahmen des § 4 Abs. 2 und des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden (Stand: 14.01.2022):

Der Senator für Inneres

Die Senatorin für Kinder und Bildung

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Der Senator für Finanzen

Der Senator für Kultur

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, hat den Bericht zum Bebauungsplan 2526 (Bearbeitungsstand: 19.04.2022) am 24.11.2022 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 Bebauungsplanes 2526 (Bearbeitungsstand: 19.04.2022) durch die Stadtbürgerschaft ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen bekannt zu machen. 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 an und beschließt, den Bebauungsplan 2526 ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Altstadt zwischen Ansgaritorstraße, Spitzenkiel, Wegesende, Papenstraße und Hutfilterstraße (Bearbeitungsstand: 19.04.2022) entsprechend der Vorlage /20 der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung zuzuleiten.

Anlagen

- Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft (Entwurf)
- Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung
- Begründung zum Bebauungsplan 2526 (Bearbeitungsstand: 19.04.2022)
- Planentwurf

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 20. Dezember 2022**

**Bebauungsplan 2526 „Lloydhof“
für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Altstadt zwischen Ansgaritorstraße,
Spitzenkiel, Wegesende, Papenstraße und Hutfilterstraße
(Bearbeitungsstand: 19.04.2022)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2526 (Bearbeitungsstand: 19.04.2022) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 24.11.2022 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Beschluss:

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2526 zu beschließen.

Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

**zum Bebauungsplan 2526 „Lloydhof“
für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Altstadt
zwischen Ansgaritorstraße, Spitzenkiel, Wegesende, Papenstraße und Hutfilterstraße
(Bearbeitungsstand: 19.04.2022)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2526 (Bearbeitungsstand: 19.04.2022) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 25.11.2021 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bebauungsplan 2526 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 07.01.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplan 2526 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.

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

Zum Bebauungsplan 2526 ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung durchgeführt worden. Mit der amtlichen Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit über die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 2526 und über die Möglichkeit, sich im Zeitraum vom 29.06.2020 bis 10.07.2020 bei der Senatorin für Klimaschutz, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren, benachrichtigt. Schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 2526 ist mit den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die GrobAbstimmung nach § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich im Zeitraum vom 11.02.2020 bis 13.03.2020 durchgeführt worden. Die Hinweise und Anregungen sind in das Planverfahren eingeflossen.

4. 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 Bebauungsplan 2526 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 25.11.2021 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2526 mit Begründung öffentlich auszulegen. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18.01.2022 bis 01.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt.

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

5. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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

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

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

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

7.1 Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und insofern wie folgt angepasst bzw. präzisiert worden:

- Einfügen der textlichen Festsetzung zum Schallschutz (neu textliche Festsetzung 3)
- Aufnahme des Hinweises Kampfmittel
- Aufnahme des Hinweises Luftverkehr

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 19.04.2022) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

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

7.2. Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung.

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

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

- Pkt. D) Umweltbelange: Einfügen des Abschnittes d. Lärm.
- Pkt. E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung: Einfügen des Abschnittes zur Kampfmittelsuche und –beseitigung.
- Redaktionelle Anpassungen hinsichtlich der neuen Nummerierung der textlichen Festsetzungen.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 19.04.2022) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

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

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

Durch die nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2526 erfolgten geringfügigen Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfs sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter diese 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 / Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Mitte wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan 2526 im Zeitraum vom 31.01.2022 bis 01.03.2022 beteiligt, er hat keine Einwendungen.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2526 für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Altstadt, zwischen Ansgaritorstraße, Spitzenkiel, Wegesende, Papenstraße und Hutfilterstraße (Bearbeitungsstand: 19.04.2022) zu beschließen.

Vorsitzender

Begründung

**zum Bebauungsplan 2526
für ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Altstadt
zwischen Ansgaritorstraße, Spitzenkiel, Wegesende, Papenstraße und Hutfilterstraße**

(Bearbeitungsstand: 19.04.2022)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mitte, Ortsteil Altstadt, südlich der Straße Spitzenkiel, zwischen Ansgaritorstraße und Hanseatenhof, nördlich des Ansgarikirchhofs.

Das Plangebiet ist Teil des Lloydhofs (Einkaufspassage) und umfasst die Verbindung zwischen Ansgaritorstraße und Hanseatenhof. Es umfasst die Flächen der ehemaligen Straße Hinter dem Ansgarikirchhof. Betroffen sind Teile der Flurstücke Altstadt Flur 3, Flurstücksnummern 314/1, 315/2, 315/3 sowie 401/30.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 250 m².

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung bestimmt.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Mitte der 1970er Jahre wurde die bis dahin in Verlängerung der Wandschneiderstraße verlaufende Straßenverbindung der Ansgaritorstraße mit der Papenstraße als erdgeschossige Durchfahrt durch den geplanten Neubau in dem Bebauungsplan 1111 von 1976 festgesetzt. Die Durchfahrt wurde im Neubau des Gebäudekomplex Ansgaripassage (heute Lloydhof) Anfang der 1980er Jahre realisiert und als Straßenverkehrsfläche gewidmet.

Der Abriss der Kaufhäuser Hertie und Thäthe und die Ausweitung der Fußgängerzonen Mitte der 1980er Jahre ermöglichten weitere Umplanungen. Auf die Durchfahrtsmöglichkeit wurde zugunsten einer attraktiven Wegebeziehung in Form der nunmehr verglasten Ansgaripassage zum Parkhaus Am Brill verzichtet. Die Durchfahrtsbreite wurde auf ein für den Fußverkehr adäquates Maß reduziert. Diese Planungsziele wurden mit dem heute noch gültigen Bebauungsplan 1907 im Jahr 1990 umgesetzt. Der Bereich wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Die Wegeverbindung vom Hanseatenhof zur Ansgaritorstraße wurde in geringfügig veränderter Lage realisiert und im Laufe der vergangenen Jahre unterschiedlich stark frequentiert.

Mit dem Verkauf des Lloydhofs im Jahr 2018 durch die Stadt Bremen wurde dem Käufer der Verzicht auf diese Durchwegung freigestellt, da es sich weder um eine bedeutende Abkürzung noch um eine historische Wegeverbindung handelt. Sie diene vielmehr der Erschließung der kleinteiligen Einzelhandelsflächen. In den vergangenen Jahren hat die Nutzung auch aufgrund von Leerstand deutlich abgenommen. Der neue Eigentümer des Gebäudekomplexes plant im Erdgeschoss einen Neuzuschnitt und Zusammenlegung der Einzelhandelsflächen, eine öffentliche Durchwegung ist nicht mehr vorgesehen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan 1907 (rechtsverbindlich seit dem 19.03.1990, BauNVO 1977) gilt u. a. für den Lloydhof, das ehemalige Kaufhausgrundstück C&A, das Bremer Carré/ Ansgari Haus sowie die angrenzenden öffentlichen Flächen einschließlich des Ansgarikirchhofs. Im Plangebiet sind die bebaubaren Flächen als Kerngebiet mit einer sechsgeschossigen Bebauung ausgewiesen. Im Erdgeschoss ist die oben beschriebene Durchwegung der Gebäude vom Hanseatenhof zur Ansgaritorstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt, die eine Höhe von mindestens 3 m aufzuweisen hat. Eine wegerechtliche Umsetzung des Fußgängerbereichs erfolgte bislang nicht, auch keine Teilentwidmung für den KFZ-Verkehr.

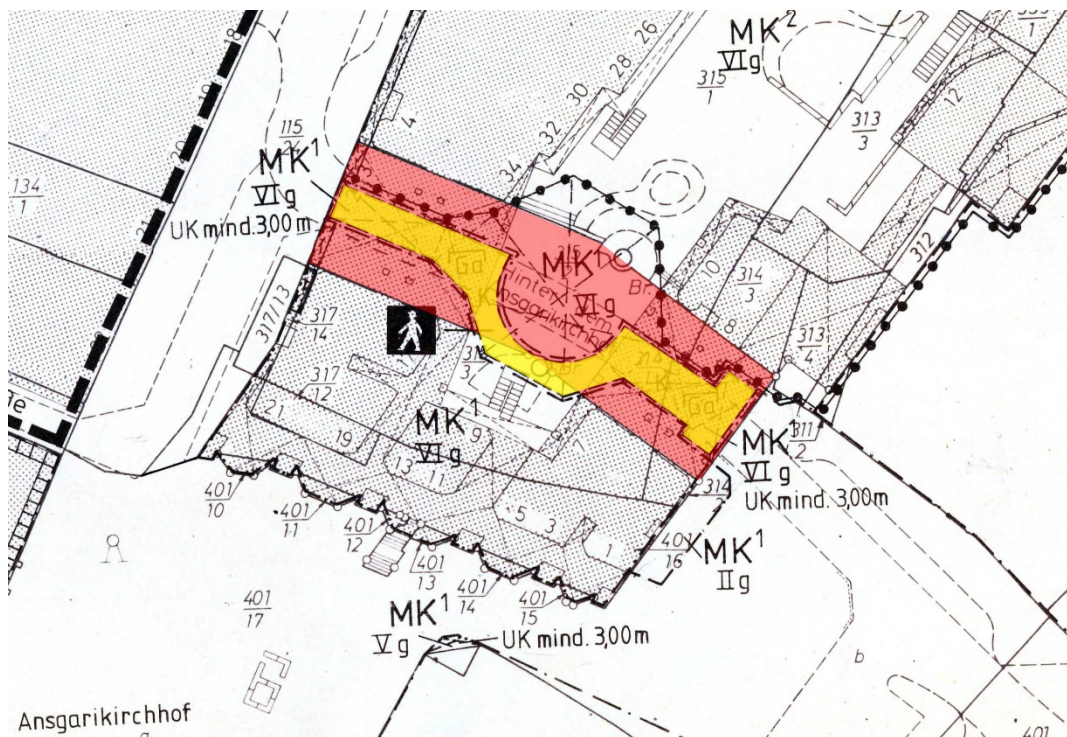


Abb. 1: Ausschnitt Bebauungsplans 1907 (ohne Maßstab), die gelbe Markierung stellt die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar, die rote Markierung stellt die gewidmete Verkehrsfläche der (ehemaligen) Straße Hinter dem Ansgarikirchhof dar

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Lloydhof wird durch den neuen Eigentümer saniert und im Dachgeschoss erweitert. Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss auf dem überwiegenden Teil der Flächen Einzelhandel vor, ergänzt um gastronomische Nutzungen in den zum Ansgarikirchhof und Hanseatenhof orientierten Bereichen. In den Obergeschossen werden Büros und Wohnungen entstehen. Das Dachgeschoss wird entlang der Ansgaritorstraße für weitere Büroflächen erweitert.

Der Neuzuschnitt der erdgeschossigen Einzelhandels- und Gastronomieflächen ist mit einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht vereinbar. Voraussetzung für die Durchführung der avisierten Planung ist die Aufhebung der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ des geltenden Bebauungsplans 1907 sowie

ein anschließendes Entwidmungsverfahren der Verkehrsflächen. Die Wegstrecke vom Hanseatenhof zur Ansgaritorstraße führt nunmehr über den Ansgarikirchhof und verlängert sich nur geringfügig.

In Zusammenhang mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“ enthält der Bebauungsplan 1907 Festsetzungen, die eine Unterbauung mit Garagen unterhalb der Verkehrsfläche sowie einen als Durchgang/Arkade definierten Bereich mit einer festgesetzten Unterkante von mind. 3,0 m des Gebäudes über den öffentlichen Verkehrsflächen zulassen. Diese Festsetzungen sind nicht mehr erforderlich und werden nicht übernommen.

4. Planungsverfahren

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen an den bereits bebauten Flächen, so dass Umweltauswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten sind.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Art der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen. Das Baugebiet wird als Kerngebiet MK 1 festgesetzt.

Spielhallen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO) sind nicht zulässig. Sonstige Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.

Bezüglich Vergnügungsstätten/Spielhallen sind bereits für die gesamte Altstadt im Bebauungsplan 1881, der das Ergebnis einer eingehenden Untersuchung war, Festsetzungen getroffen worden. Bereits damit werden planungsrechtliche Grundlagen für eine Lenkung dieser Einrichtungen in der Art geschaffen, die gebietsweise eine Zulassung bzw. einen Ausschluss dieser Einrichtungen ermöglicht.

Diese Festsetzungen berücksichtigen, dass laut Baugesetzbuch im Kerngebiet Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind und dass nur besondere städtebauliche Gründe ihren Ausschluss rechtfertigen. So ist auch gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes allenfalls in Teilbereichen von Kerngebieten ein Ausschluss zulässig.

Eine Gliederung des Gebietes erfolgte im Plangebiet des Bebauungsplans 1881 u. a. im Hinblick auf die folgenden Auswirkungen von Vergnügungsstätten/Spielhallen. Für die Attraktivität eines Haupteinkaufsbereiches sind neben der im Einzugsbereich bestehenden Kaufkraft und einer guten Verkehrsanbindung vor allem auch Branchen- und Sortimentszusammensetzung der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Geschäfte entscheidend. Zentrale Einkaufsgebiete sind deshalb durch eine Häufung von Einzelhandelsbetrieben mit sich ergänzenden Sortimenten gekennzeichnet. Mit dem Vordringen von Betrieben, die mit ihrem Angebot auf den Einzelhandel überhaupt keinen oder sogar einen negativen Agglomerationseffekt ausüben, wird automatisch die Qualität des Gebietes als Einzelhandelsstandort von besonderer Bedeutung gemindert. Hinzu kommt, dass mit einer ununterbrochenen Reihung von Schaufenstern diese Gebiete für die Einkäufer:innen wie auch für die Verkäufer:innen attraktiv sind. Eine Unterbrechung dieser geschlossenen Reihung durch uneinsehbare, häufig mit aufdringlicher

Reklame versehenen, Schaufenster sowie ein Angebot, das die Einkäufer:innen hier nicht erwarten, wirkt statt anziehend eher abstoßend.

Die beschriebenen Auswirkungen treffen nicht für die gesamte Altstadt, sondern nur für bestimmte Gebiete zu; u. a. die Haupteinkaufsbereiche sowie deren wichtigsten Zugangsbereiche. Die Planungsziele wurden im Plangebiet des Bebauungsplans 1881 differenziert, so dass der Ausschluss von Spielhallen sich in Teilen der Altstadt auf das Erdgeschoss beschränkt. Für das Plangebiet des Bebauungsplan 2526 gilt diese Beschränkung auf das Erdgeschoss nicht. (textl. Fests. Nr. 2).

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Ausnahmsweise können offene Schriftzüge zugelassen werden, wenn sich die Stätte der Leistung nicht im Erdgeschoss befindet (§110 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 Bremische Landesbauordnung) (textl. Fests. Nr. 5).

Wohnungen sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig (textl. Fests. Nr. 2).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das bestehende Maß der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen, zulässig sind im Kerngebiet sechs Vollgeschosse in geschlossener Bauweise.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Ansgaritorstraße und zum Hanseatenhof werden Baugrenzen festgesetzt und definieren so die überbaubaren Flächen. Das Grundstück ist vollständig überbaubar (textl. Fests. Nr.4).

Bei voller Ausnutzung der Überbaubarkeit werden die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Kerngebiete überschritten. Unter Berücksichtigung, dass das Plangebiet Teil des Hauptgebietes der City darstellt und mit hin bereits jetzt aufgrund seiner innerstädtischen Lage baulich hoch verdichtet, darüber hinaus sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und die Zufahrt für die Feuerwehr gesichert ist, stehen öffentliche Belange dieser Überschreitung nicht entgegen. Insbesondere ist nicht zu befürchten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet sein könnten.

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 4).

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege –insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt – zu berücksichtigen.

Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die oben genannten Belange sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 2526 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben oben genannten relevanten Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und abgewogen worden.

- a. Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung, Schutzgut Pflanzen
Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Mitte und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das Gebiet ist geprägt durch Gebäude und Verkehrsanlagen sowie -bauwerke. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt. Vegetation besteht nicht. Insofern sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Natur, das Landschaftsbild und das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.
- b. Artenschutz
Aufgrund der nicht vorhandenen Vegetation und der Lage im Siedlungsraum mit angrenzenden Straßen und Bebauung stellt das Gebiet keinen Lebensraum für gefährdete oder streng geschützte Baum- oder Bodenbrüter dar.
Durch die durchgehende Nutzung des Gebäudes und die anschließenden Bautätigkeiten kann das Gebäude als Quartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden.
Artenschutzrechtliche Belange werden demnach von der Planung nicht berührt.
- c. Schutzgut Boden und Wasser
Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser kann nur zu einem geringen Anteil auf den Grundstücken versickert werden, der überwiegende Teil wird der Kanalisation zugeführt. Durch die Planung erfolgt keine weitere Versiegelung von Flächen. Eine Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes oder Verschlechterung des Zustandes findet durch die Planung nicht statt.
Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht.
- d. Lärm
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet gemäß bestehender Lärmkartierung (Geoportal GeoPortal Bremen (hb-netz.de)) beurteilt. Im westlichen Planbereich ist demnach mit Werten von $L_{NIGHT} > 55 - 60 \text{ dB(A)}$ und $L_{DEN} > 55 \text{ dB(A)}$ auszugehen.

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 Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Für die Ausweisung eines Kerngebiets gelten die folgenden Orientierungswerte:

- DIN 18005: 65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts
- 16. BImSchV: 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts

Aufgrund der möglichen Überschreitung von schalltechnischen Orientierungswerten ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen eine Minderung der Lärmimmissionen zu erreichen. So soll zum Schutz vor Straßenverkehrslärm durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, dass tagsüber in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird.

Für zum Schlafen genutzte Räume soll darüber hinaus zum Schutz vor von Straßenverkehrslärm ausgehendem Lärm durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. begrenzte Öffnungswinkel oder schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen, sichergestellt werden, dass in der Nacht ein Innenraumpegel von 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Ergänzend sieht die „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ einen baulichen Schutz für Freibereiche vor, mit dem ein Mittelungspegel von 55

dB(A) am Tage eingehalten wird. Für hausnahe Freibereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist daher durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird. (textliche Festsetzung Nr. 3)

Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadtgemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten. Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese von den jeweiligen Eigentümer:innen des Grundstückes zu übernehmen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

2. Genderprüfung

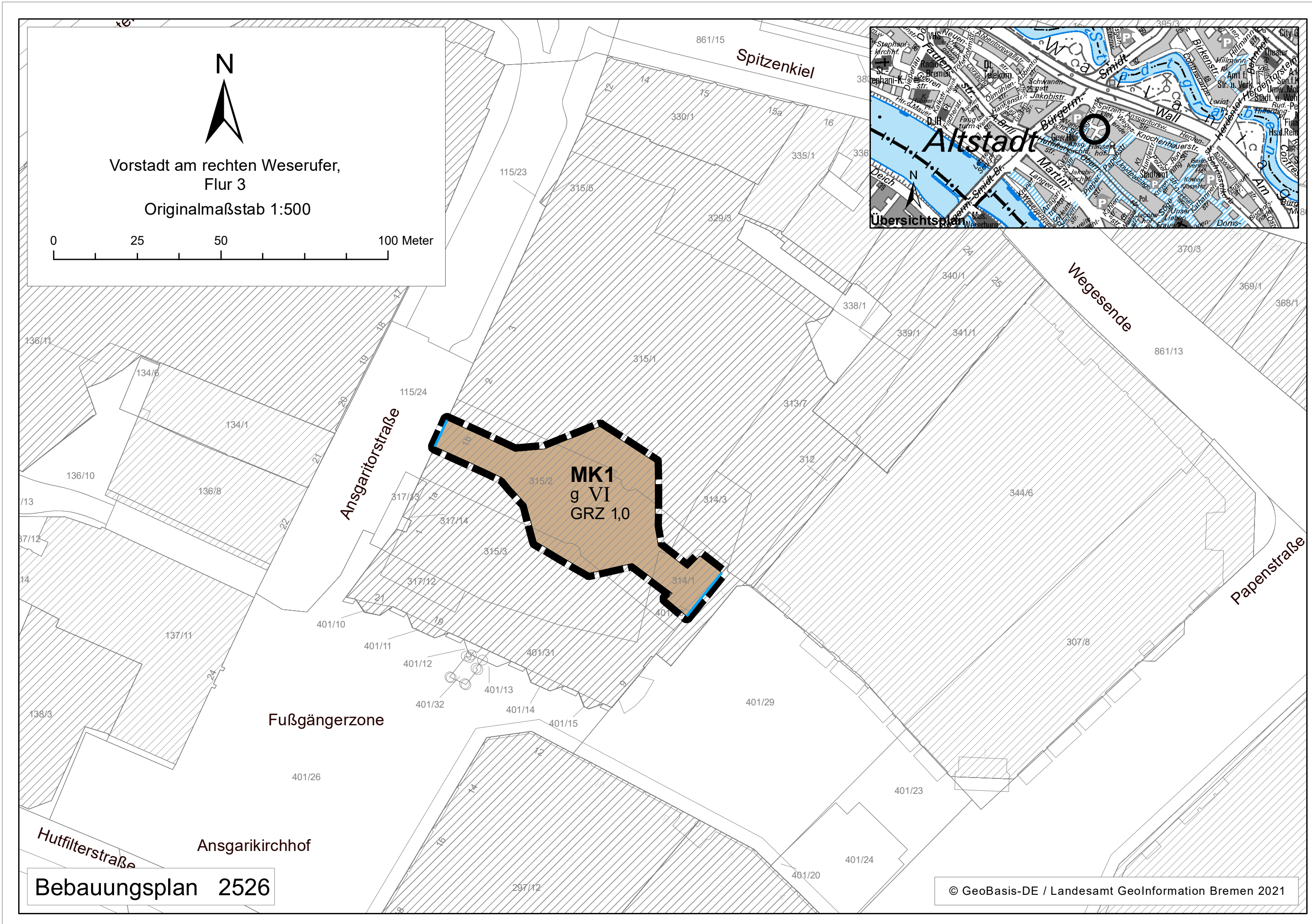
Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele sind geschlechterspezifische Festsetzungen nicht erforderlich und nicht beabsichtigt.

Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag

Bremen,

.....



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MK1 Kerngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
VI Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

g Geschlossene Bauweise
 Baugrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Kerngebiet (MK1) sind
 - Spielhallen im Sinne von § 33i Gewerbeordnung (GewO) nicht zulässig,
 - sonstige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.
 Wohnungen sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
- Bei Gebäuden, die im Plangebiet errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten,
 - dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen maximal 35 dB(A) erreicht werden.
 - dass bei Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - Für hausnahe Freibereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

- Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der im Bebauungsplan angegebenen Anzahl der Vollgeschosse voll überbaubar.
- Werbearbeiten sind nur an der Stätte der Leistung und nur im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
Ausnahmsweise können offene Schriftzüge zugelassen werden, wenn sich die Stätte der Leistung nicht im Erdgeschoss befindet (Bremische Landesbauordnung).

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

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

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2526

für ein Gebiet in Bremen - Mitte, Ortsteil Altstadt zwischen Ansgaritorstraße, Spitzenkiel, Wegesende, Papenstraße und Hutfilterstr.

(Bearbeitungsstand: 19.04.2022)

Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Bremen,
Im Auftrag

Der Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Im Auftrag.....

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

..... Senatorin
 Ausfertigung vom Präsidenten des Senats i. V. Bürgermeisterin

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite.....

Bearbeitet: Petry
Gezeichnet: Schlüter
19.10.2021 (T&B/G.A.), 19.04.2022 (Ä.n.ö.A.)
Verfahren: Holstein
Bebauungsplan 2526