

In der Senatssitzung am 19. September 2023 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Datum: 12.09.2023

Vorlage für die Sitzung des Senats am 19.09.2023

Bebauungsplan 2351 „Koch & Bergfeld-Areal“ für ein Gebiet in Bremen-Neustadt in den Ortsteilen Neuenland, Gartenstadt-Süd und Huckelriede, zwischen Kirchweg, Fabrikweg, südöstlichem Kleingartengebiet und Neuenlander Straße (Bearbeitungsstand:07.03.2023)

A. Problem

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Größe von rund 4,1 ha und wird städtebaulich durch das überwiegend ungenutzte Fabrikgebäude der Koch & Bergfeld Besteckmanufaktur geprägt. Im Geltungsbereich befinden sich westlich des Fabrikgebäudes weitere gewerbliche Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Bürogebäude, Autohandel) sowie östlich ein Getränkemarkt. Von hoher Bedeutung ist die raumbildende Baumkulisse, die südwestlich des Fabrikgebäudes verläuft.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr legte 2017 den Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ vor. Dieser definiert Teilbereiche mit Potenzialen zur Entwicklung von „Urbanen“ Gebieten, die neben einer Wohnbebauung auch die Unterbringung von Gewerbeeinheiten und die Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen integrieren können. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist in diesem Bericht geführt als „Ort der produktiven Stadt“ mit Potenzialen zur Ansiedlung von Geschosswohnungsbau. Weiterhin wird für das Gebiet folgendes festgehalten: „Derzeit in Teilen brachliegendes Gelände, Eignung für gemischtes Quartier, insbes. ältere Fabrikteile bieten Potenzial für interessante gewerbliche Entwicklung“.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 561 vom 22. Mai 1967, der das Areal vom Fabrikweg bis zur Neuenlander Straße als Gewerbefläche festsetzt. Die überbaubare Fläche wird durch eine Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt. Als Höchstmaß sind zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, das denkmalgeschützte und ehemals gewerblich genutzte Areal zu einem gemischt genutzten Quartier mit Wohnnutzungen und öffentlichen Nutzungen wie einer Kindertagesstätte, einer Seniorenwohnanlage, einem Biomarkt sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen und gastronomischen

Angeboten zu entwickeln. Somit wird das vormals abgeschlossene Gelände für die zukünftigen Bewohner:innen des Quartiers und die Bewohner:innen des Stadtteils zugänglich gemacht und der historische Ort in die Neustadt integriert.

Der Gebietstyp des Urbanen Gebietes, welches im Bebauungsplan festgesetzt wird, bereitet eine Flächennutzung im Sinne der produktiven Stadt vor. Regelungen zum geförderten Wohnungsbau in Höhe von 30 Prozent werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan getroffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen dementsprechend die planrechtlichen Voraussetzungen für ein funktionsgemischtes Quartier geschaffen werden, in dem sich Wohnnutzungen und Gewerbeeinheiten ergänzen und der historische Charakter des Gebietes, auch in Hinblick auf den prägenden Baumbestand, erhalten bleibt.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

B. Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Bei dem Bebauungsplan 2351 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.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung

Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Die Kosten für die Baumerersatzpflanzungen trägt der Vorhabenträger.

Grunderwerb:

Für die Verlängerung des Fabrikweges in das Kleingartengebiet und ggf. für die Verlängerung der Erschließungsstraße zum Parkplatz Kleingartengebiet sowie für die südöstliche Fuß- und Radweganbindung muss das Grundstück VL 9 Flur 34/005 erworben werden. Für den Grunderwerb einschließlich Bauteilentschädigung sind rund 26.000 Euro einzustellen. Die Mittel stehen im Sondervermögen Infrastruktur Infra im TV Wohnungsbau bei der Position „Grunderwerb“ zur Verfügung.

Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes zu übernehmen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - so weit 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.

Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2351 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Der geplante Nutzungsmix innerhalb der festgesetzten Gebietskategorie eines Urbanen Gebietes, mit seinen zulässigen und unzulässigen Nutzungen, soll für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten werden. Die verschiedenen Nutzungen richtet sich also neutral an alle Geschlechter. Die sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die umgebende Infrastruktur begünstigen die Bildung kurzer Wegeketten, die sich insbesondere positiv auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie auswirken. Aspekte des Gender Mainstreaming werden somit durch den Bebauungsplan 2351 gut erfüllt.

E. Beteiligung und Abstimmung

Der Beirat Neustadt/Woltmershausen hat den Bebauungsplan 2351 behandelt und am 19.01.2023 ohne Einwände zur Kenntnis genommen.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 2351 sind die folgenden Senatsressorts im Rahmen des § 4 Abs. 2 und des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden (Stand: 06.10.2022):

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 städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, hat den Bericht zum Bebauungsplan 2351 „Koch und Bergfeld-Areal“ für ein Gebiet in Bremen-Neustadt in den Ortsteilen Neuenland, Gartenstadt-Süd und Huckelriede, zwischen Kirchweg, Fabrikweg, südöstlichem Kleingartengebiet und Neuenlander Straße (Bearbeitungsstand: 07.03.2023) am 13.04.2023 mit folgendem Abstimmungsergebnis beschlossen:

Einstimmig beschlossen

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und beschließt, den Bebauungsplan 2351 entsprechend der Vorlage vom 12.09.2023 der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung zuzuleiten.

Anlagen

- Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft
- Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung
- Begründung zum Bebauungsplan 2351
(Bearbeitungsstand: 07.03.2023)
- Planentwurf zum Bebauungsplan 2351 (Bearbeitungsstand: 07.03.2023)

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 19. September 2023**

**Bebauungsplan 2351 „Koch & Bergfeld-Areal“
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt in den Ortsteilen Neuenland, Gartenstadt-Süd und
Huckelriede, zwischen Kirchweg, Fabrikweg, südöstlichem Kleingartengebiet und
Neuenlander Straße
(Bearbeitungsstand: 07.03.2023)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2351 vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 13. April 2023 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Beschlussempfehlung:

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2351 „Koch & Bergfeld Areal“ zu beschließen.

Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

**Bebauungsplan 2351 „Koch & Bergfeld-Areal“
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt in den Ortsteilen Neuenland, Gartenstadt-Süd und
Huckelriede, zwischen Kirchweg, Fabrikweg, südöstlichem Kleingartengebiet und
Neuenlander Straße
(Bearbeitungsstand: 07.03.2023)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2351 „Koch & Bergfeld-Areal“ (Bearbeitungsstand: 07.03.2023) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 02.02.2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 07.02.2006 bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplan 2351 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 Bebauungsplan 2351 „Koch & Bergfeld-Areal“ ist am 26.06.2019 vom Ortsamt Neustadt\Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist in die Planungen eingeflossen.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates im Rahmen einer Grobabstimmung, durchgeführt am 04.06.2019, bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sind 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2351 gleichzeitig durchgeführt worden.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 24.11.2022 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 03.01.2023 bis 03.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich ausgelegt. 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

Der bremische Deichverband am linken Weserufer hat mit Schreiben vom 29. Dezember 2022 Folgendes mitgeteilt:

„Zu den vorliegenden Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes 2351 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Neuenlander Straße, Kirchweg, Fabrikweg und westlich Kahrsweg bestehen unter Beachtung der folgenden Hinweise und Bedenken keine weiteren Einwände:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des deichgeschützten Gebietes und wird über eine Mischwasserkanalisation entwässert.

Wie begrüßen, dass zur Abflussentschärfung des Niederschlagswasser Dachflächen begrünt werden sollen.

Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Mischwasser-Kanalisation die zubehandelnde Menge an Mischwasser erhöht und die Häufigkeit des Mischwasserüberlaufes bzw. Abschlages in die Weser erhöht. Dies gilt es seitens der Umweltsenatorin weiterhin zu vermeiden.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist sicherzustellen. Hierzu ist eine Einleitungserlaubnis bei der Wasserbehörde fortzuschreiben.

Der Deichverband ist im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens zu beteiligen.“

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

Die gegebenen Hinweise zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Um eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation bei Starkregenereignissen zu minimieren, wird in der Planumsetzung ein besonderes Maß an Überflutungsvorsorge verfolgt. Im Zuge der Ausführungsplanung wird daher gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Regenereignis erforderlich. Im Rahmen der Planung ist das notwendige Rückhaltevolumen nachzuweisen. Dies ist Aufgabe der Ausführungsplanung.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf entsprechend nicht zu ändern.

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 Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung
Anlässlich der öffentlichen Auslegung haben Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden fachlich geprüft und, soweit erforderlich, mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Aufgrund weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung sind der Planentwurf und die Planbegründung redaktionell überarbeitet und angepasst bzw. ergänzt worden:

7.1. Änderung des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf redaktionell und inhaltlich überarbeitet und wie folgt geringfügig angepasst bzw. ergänzt worden.

→ Zeichnerische Festsetzungen:

Das festgesetzte Gehrecht wird zu einem Geh- und Radfahrrecht konkretisiert.

→ Kennzeichnungen:

Es wurden nachfolgende drei Korrekturen bei den Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB vorgenommen, die keine Festsetzungen sind und damit nicht den Grundsätzen der Abwägung unterliegen, sondern allein der Information der Genehmigungsbehörde und der betroffenen Eigentümer:innen und der Investorin dienen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens nach Bremischer Landesbauordnung (BremLBO) und dem jeweils – abhängig vom Gefahrentatbestand – einschlägigen Fachrecht:

- Die Kennzeichnung mit der Bezeichnung „D“ (Umgrenzung von Flächen mit Grundwasserverunreinigung, im Entwurf zur Auslegung noch mit „B“ bezeichnet) wurde entsprechend der Stellungnahme des Referats Bodenschutz angepasst.
- Zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses war beabsichtigt eine Vereinbarung über die Sanierung der Bodenverunreinigungen mit der Investorin zu schließen. Die Belastung der Flächen war bereits im Rahmen der Auslegung bekannt. Da keine Sanierungsvereinbarung geschlossen wird, wurden die Flächen B und C als zeichnerische Festsetzung „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ergänzt.
- Das Entwässerungskonzept wurde um den Berechnungsfall des 100-jährigen Regenereignisses ergänzt. Aufgrund der Ergebnisse wurde folgende Kennzeichnung in die Planzeichnung übernommen: „Im Bereich der durch xx xx gekennzeichneten Bereiche sind Einwirkungen durch Starkregenereignisse möglich. Daher sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.“

Die vorgenannten drei Punkte wurden in der Planzeichnung räumlich an den maßgeblichen Stellen eingefügt.

→ Textliche Festsetzungen:

- Festsetzung Nr. 13: Anpassung der Festsetzung (Ergänzung B und C)
- Festsetzung Nr. 18.2: Ergänzung der folgenden Festsetzung: „an Gebäudeseiten, an denen nachts Außenpegel von > 60 dB(A) und tags Außenpegel von > 70 dB(A) überschritten werden, zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume unzulässig sind,“ Die Festsetzung hat den Zweck, Aufenthaltsräume in den Bereichen zu verhindern, in denen die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung durch Lärm überschritten wird. Die durch die Festsetzung Betroffenen haben der Aufnahme der Festsetzung schriftlich zugestimmt.
- Festsetzung Nr. 18.8: Ergänzung der folgenden Festsetzung: „Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen. Von den Festsetzungen der Ziffer 18.2 bis 18.7 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“ Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass im Planvollzug auf veränderte Lärmimmissionen reagiert werden kann.

→ Informativische Hinweise:

- Anpassung der Rechtsgrundlage der BauNVO unter Nennung der aktuellen Fassung: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Anpassung der Hinweise zum Thema Boden gemäß der Stellungnahme des Referats Bodenschutz.

- Anpassung des Hinweises zum Thema Grundwasser. Die Kennzeichnung wird mit „D“ bezeichnet anstatt mit „B“.

7.2. Änderung der Begründung zum B-Plan

Die Begründung wurde zur Erläuterung der o. g. Planänderungen angepasst. Aufgrund weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist die Planbegründung redaktionell und punktuell inhaltlich ergänzt bzw. präzisiert worden:

- Unter B.) Nr. 3. "Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans – städtebauliches Konzept" wurde die Anzahl möglicher Wohneinheiten auf 160 präzisiert.
- Unter B.) Nr. 3. "Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans – Erschließungskonzept" wurde der vorgesehene Nutzer:innenkreis für den Fabrikweg konkretisiert.
- Das Kapitel „Bauweise“ wurde von C.) Nr. 2. "Maß der baulichen Nutzung“ in C.) Nr. 3 „Überbaubare Grundstücksflächen“ verschoben.
- Das Kapitel C.) Nr. 3 „Überbaubare Grundstücksflächen – Baufelder für Hauptgebäude“ wurde ergänzt. Auf eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im Wege der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB, bei Vorliegen der Voraussetzungen im konkreten Einzelfall, wird hingewiesen.
- Unter Kapitel C.) Nr. 5 „Erschließung, Straßenverkehrsfläche, Stellplätze Überflutungsnachweis“ wurden Ergänzungen vorgenommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bisher kein Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Regenereignis erstellt. In Abstimmung mit der qualitativen Wasserwirtschaft und den Entwässerungsplaner:innen wurde daher eine Kennzeichnung der Bereiche, in denen Einwirkungen durch Starkregenereignisse möglich sind, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese wird im ergänzten Absatz erläutert.
- Unter Kapitel C.) Nr. 9 „Böden und Altlasten“ wurden die Angaben zu den im Gebiet vorhandenen Altlasten konkretisiert. Da keine Sanierungsvereinbarung getroffen wird, wurden die Hinweise zu den Altlasten sowie zur Grundwassernutzung angepasst.
- Unter Kapitel C.) Nr. 10 „Immissionsschutz“ wurde eine neue Festsetzung aufgenommen, die das Wohnen in Bereichen verbietet, in denen die Lärmwerte die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreiten. Die von der Festsetzung Betroffenen haben dieser schriftlich zugestimmt. Eine Abbildung der maximalen Lärmeinwirkung wurde konkretisierend ergänzt.
- Unter Kapitel D.) „Umweltbelange“ wurden Inhalte zu Fledermäusen sowie zum Baumschutz und zu den Ersatzpflanzungen konkretisiert. Es sind neben den 28 Bäumen im Plangebiet fünf weitere Anpflanzungen von Bäumen im Kleingartengebiet Neustadt Süd vorzunehmen.
- Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 07.03.2023) enthält die vorgenannten Anpassungen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Durch die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgten redaktionellen Anpassungen/Ergänzungen sowie die zusätzliche Kennzeichnung von Bereichen, in denen Einwirkungen durch Starkregenereignisse möglich sind, die Festsetzung von mit Altlasten belasteten Flächen (die aber zuvor bereits bekannt waren) und eine Festsetzung zum Immissionsschutz. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die vorgenannten Änderungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich

abgestimmt. Neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben, zumal die o. g. Änderungen zu Kennzeichnungen keinen Festsetzungscharakter haben und damit nicht abwägungsrelevant sind. Die Planänderungen / Ergänzungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2351 (Bearbeitungsstand: 07.03.2023) enthalten.

9. Umweltbelange

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D) der Begründung wird verwiesen.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Neustadt hat den Bebauungsplan 2351 in seiner Sitzung am 19.01.2023 zur Kenntnis genommen und keine Bedenken geäußert.

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

C) Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2351 „Koch & Bergfeld-Areal“ für ein Gebiet in Bremen-Neustadt in den Ortsteilen Neuenland, Gartenstadt-Süd und Huckelriede, zwischen Kirchweg, Fabrikweg, südöstlichem Kleingartengebiet und Neuenlander Straße (Bearbeitungsstand: 07.03.2023) zu beschließen.

Vorsitzender

Begründung

**zum Bebauungsplan 2351 „Koch & Bergfeld-Areal“ für ein Gebiet in Bremen-Neustadt in den Ortsteilen Neuenland, Gartenstadt-Süd und Huckelriede, zwischen Kirchweg, Fabrikweg, südöstlichem Kleingartengebiet und Neuenlander Straße
(Bearbeitungsstand: 07.03.2023)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bremer Stadtteil Neustadt in den Ortsteilen Neuenland, Gartenstadt-Süd und Huckelriede, zwischen Kirchweg und Neuenlander Straße. Der ca. 4,1 ha große Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung VL 9 in der Flur 9 die Flurstücke 31/2, 31/3, 32/6, 32/13, 32/15, 33/14, 33/19, 33/20, 33/24, 32/11, 33/13 und 34/5 (tlw.). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes wird in der Planzeichnung bestimmt.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Im Jahr 2007 wurde am Standort der Koch & Bergfeld Besteckmanufaktur GmbH am Kirchweg in Bremen die Produktion von Silberwaren eingestellt. Teile des Areals stehen seit 1980 unter Denkmalschutz, 2002 wurde dieser auf weitere Teile des Areals ausgeweitet. Nicht als denkmalwert eingestufte Bereiche der Fabrik wurden teilweise im Jahr 2012 zurückgebaut. In einigen Bereichen der ehemaligen Fabrik sind nach wie vor gewerbliche Nutzungen zu finden. So werden insbesondere die repräsentativen Torhäuser und Remisen von kleinen Unternehmen sowie der Koch & Bergfeld GmbH genutzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Größe von rund 4,1 ha und wird städtebaulich durch das überwiegend ungenutzte Fabrikgebäude der Koch & Bergfeld Besteckmanufaktur geprägt. Im Geltungsbereich befinden sich westlich des Fabrikgebäudes weitere gewerbliche Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Bürogebäude, Autohandel) sowie östlich ein Getränkemarkt. Von hoher Bedeutung ist die raumbildende Baumkulisse, die südwestlich des Fabrikgebäudes verläuft. Zudem prägen weitere Einzelbäume das Areal.

Das Landschaftsprogramm (Lapro) stellt die Fläche nachrichtlich als Industrie-, Gewerbe-, Hafen- und Verkehrsfläche dar. Im „Ziel- und Maßnahmenkonzept“ werden nördlich des Kirchwegs sowie nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Wohn- und Mischgebiet mit besonderer Freiraumfunktion im Siedlungsbereich und wertvollem Altbaumbestand dargestellt. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als reich strukturierter Erholungsraum mit vielfältiger kleingärtnerischer Nutzung dargestellt. Sie übernehmen die Funktion einer Biotopvernetzung im Siedlungsraum. In der Fachkarte „Maßnahmen Erholung und Landschaftserleben“ wird zudem entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Grünfläche im Sinne einer Wegeverbindung zwischen dem Kirchweg und der Kleingartenanlage dargestellt.

Das Areal wird zum einen über die historische Zufahrt zwischen den beiden Torhäusern am Kirchweg erschlossen. Zum anderen bestehen weitere Anbindungen an den Kirchweg als Grundstückszufahrten. Eine Anbindung durch den ÖPNV erfolgt durch mehrere Buslinien an der Haltestelle August-Hinrichs-Straße (Nr. 26/ 27/ 101/ 102/ 120/ 121/ 226/ 750/ N9/ N12) in

ca. 350 m Entfernung sowie Straßenbahnlinien (Bremen Kirchweg, in ca. 850 m Entfernung) (Nr. 1E/ 4/ 6E/ N4).

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr legte 2017 den Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ vor. Dieser definiert Teilbereiche mit Potenzialen zur Entwicklung von „Urbanen“ Gebieten, die neben einer Wohnbebauung auch die Unterbringung von Gewerbeeinheiten und die Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen integrieren können. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist in diesem Bericht geführt als „Ort der produktiven Stadt“ mit Potenzialen zur Ansiedlung von Geschosswohnungsbau. Weiterhin wird für das Gebiet folgendes festgehalten: „Derzeit in Teilen brachliegendes Gelände, Eignung für gemischtes Quartier, insbes. ältere Fabrikteile bieten Potenzial für interessante gewerbliche Entwicklung“.

2. Geltendes Planrecht

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 561 vom 22. Mai 1967, der das Areal vom Fabrikweg bis zur Neuenlander Straße als Gewerbefläche festsetzt. Die überbaubare Fläche wird durch eine Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt. Als Höchstmaß sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1).

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.12.2014 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Mit der durch den Bebauungsplan 2351 erfolgten Festsetzung des Plangebietes als Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird dem Flächennutzungsplan somit entsprochen. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan 561 außer Kraft gesetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans



Abb. 1: Lageplan, Stand Juni 2022

Nutzungskonzept

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, das denkmalgeschützte und ehemals gewerblich genutzte Areal zu einem gemischt genutzten Quartier mit Wohnnutzungen und öffentlichen Nutzungen wie einer Kindertagesstätte, einer Seniorenwohnanlage, einem Biomarkt sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen und gastronomischen Angeboten zu entwickeln. Somit wird das vormals abgeschlossene Gelände für die zukünftigen Bewohner:innen des Quartiers und die Bewohner:innen des Stadtteils zugänglich gemacht und der historische Ort in die Neustadt integriert.

Der Gebietstyp des Urbanen Gebietes, welcher im Bebauungsplan festgesetzt wird, bereitet eine Flächennutzung im Sinne der produktiven Stadt vor. Regelungen zum geförderten Wohnungsbau in Höhe von 30% werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan getroffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen dementsprechend die planrechtlichen Voraussetzungen für ein funktionsgemischtes Quartier geschaffen werden, in dem sich Wohnnutzungen und Gewerbeeinheiten ergänzen und der historische Charakter des Gebietes, auch in Hinblick auf den prägenden Baumbestand, erhalten bleibt.

Städtebauliches Konzept

Der Gebäudekomplex der ehemaligen Silberwarenmanufaktur „Koch & Bergfeld“ wird unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange revitalisiert und in Teilen baulich ergänzt. Zum Denkmal zählen neben der Fabrikhalle (um 1874), die als Sheddachhalle mit Stützenraster konstruiert wurde, auch weitere Gebäude wie die zwei Torhäuser (1882), die sich links und rechts der Zufahrt befinden. Zwischen den Torhäusern und der Fabrikhalle befinden sich zwei

längliche Gebäude, die Remisen. Diese Wirtschaftsgebäude wurden zwischen 1889 und 1892 errichtet und dienten ursprünglich als Unterstand für Fahrzeuge und Geräte sowie als Lager- raum.

Direkt am Kirchweg befindet sich ein weiteres Gebäude, welches an das westliche Torhaus anschließt, das Fabrikantenhaus. Dieses wurde als Wohnhaus genutzt, im Jahr 1878 errichtet und ab ca. 1896 erweitert. Das Fabrikantenhaus ist nicht denkmalgeschützt, jedoch erhaltenswert und soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Im Denkmal des ehemaligen Fabrikgebäudes ist eine Mischung aus verschiedenen öffentlichkeitsaffinen Nutzungen vorgesehen. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde auf Grundlage des bestehenden Planrechts eine Kindertagesstätte als ausnahmsweise zulässige Nutzung im Gewerbegebiet errichtet, die teilweise den Bestandsbau nutzt und durch einen Neubaukörper ergänzt wurde. Die Kindertagesstätte befindet sich bereits im Betrieb. Die Außenspielflächen der Kindertagesstätte sind unmittelbar im Bereich des Neubaus, teilweise unterhalb der bestehenden Sheddächer der Silberwarenfabrik verortet. Die Remisen entlang des Kirchwegs werden ebenfalls revitalisiert und einer gewerblichen bzw. einer Wohnnutzung zugeführt.

Entlang der zentralen Erschließungsstraße entstehen insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser. Am Quartierseingang am Kirchweg ist ein prägnantes Wohngebäude als städtebaulicher Auftakt für das Quartier mit einem viergeschossigen Sockelbau und bis zu sieben Vollgeschossen vorgesehen. In dem viergeschossigen Sockelbau sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen projektiert. Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs wird am Kirchweg durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeit geschaffen, ein bis zu siebengeschossiges Pendant zu errichten. Durch die beiden Hochpunkte wird das Quartier städtebaulich gefasst. Im Plangebiet sollen insgesamt rund 160 Wohneinheiten umgesetzt werden, davon mindestens 30 Prozent mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet, das durch das vorliegende städtebauliche Konzept z. T. überplant wird. Hier ist ein Baufeld für den großvolumigen Baukörper einer Seniorenwohnanlage vorgesehen. Dieser soll lärmschützend gegenüber der Neuenlander Straße wirken. Der weitestgehend fünfgeschossige, u-förmige Gebäudekörper erstreckt sich senkrecht zum Kirchweg und bildet eine Hofsituation zur südlichen Grenze des Plangebietes und der Grünfläche mit Baumbestand aus. Entlang der westlichen und von Lärmimmissionen der Neuenlander Straße betroffenen Gebäudefassade werden keine Wohnräume und Pflegezimmer vorgesehen.

Das Bestandsgebäude am Kirchweg, in dem sich derzeit u. a. ein Biomarkt befindet, bleibt erhalten und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestandskonform gesichert.

Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird durch eine neue zentrale öffentliche Erschließungsstraße an den Kirchweg angebunden. Drei der vorhandenen privaten Zufahrten bleiben erhalten, der heutige private Fabrikweg wird eine öffentliche Erschließung, die für die geplante, stadtteilübergreifende Nord-Süd-Radwegeverbindung benötigt und für Anlieger:innen der Kleingärten für die Pkw-Nutzung freigegeben wird.

Die neue öffentliche Erschließungsstraße erstreckt sich vom Kirchweg bis zur südlichen Grundstücksgrenze und zweigt südlich des Denkmals senkrecht bis zur Kindertagesstätte ab.

Der Denkmalkomplex soll komplett fußläufig erlebbar sein. Um Bring- und Holverkehre zur Kindertagesstätte sowie weiteren Verkehr durch Pkws am Quartierseingang zu bündeln, sind entlang des Kirchweges zwei Stellplatzflächen vorgesehen, die durch eine zusätzliche fußläufige Verbindung zur Kindertagesstätte und um das Denkmal herum an das restliche Plangebiet angeschlossen sind.

Am Kirchweg wird westlich der geplanten Erschließungsstraße eine Stellplatzanlage für Besucherinnen und Besucher der öffentlichkeitswirksamen Nutzungen innerhalb des Denkmalgebäudes entstehen. Die Stellplatzfläche ist in der Planzeichnung z. T. als Baufeld festgesetzt und kann, wenn sich beispielsweise der Stellplatzbedarf reduziert, bebaut werden. Die Stellplätze für die Bewohner:innen des Plangebietes werden in vier Tiefgaragen unterhalb der Wohngebäude untergebracht.

Die Anbindung für den Fuß-, Rad- und untergeordnet für den Pkw-Verkehr im Plangebiet erfolgt auch über die private z. T. historische Erschließungsstraße. Für Kund:innen des Bio-Marktes am Kirchweg sind, ähnlich dem heutigen Bestand, Zufahrt und Stellplätze angeordnet. Über diese Stellplatzanlage kann auch die Seniorenwohnanlage für Krankenwagen oder Taxen erschlossen werden. Für Besucher:innen der Seniorenwohnanlage sind zudem im Bereich der westlichen Privaterschließung Stellplätze vorgesehen.

Zwischen der Seniorenwohnanlage und dem Denkmal ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg geplant, der sich vom Kirchweg entlang der Seniorenwohnanlage bis zur südlich angrenzenden öffentlichen Grünanlage erstreckt. Dieser verknüpft das Plangebiet mit den angrenzenden Quartieren und ermöglicht eine Durchwegung aus dem Plangebiet sowie aus der Nachbarschaft zu der Kleingartenanlage.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Vereinbarkeit mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB

Nicht nur wegen der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches, sondern auch und gerade wegen der vorgesehenen Nutzungsarten der mit dem Bebauungsplan 2351 verfolgten Überplanung bereits beplanter und bebauter Innenbereichsflächen, weist der Bebauungsplan keine Raumbedeutsamkeit auf.

5. Planaufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan 2351 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Voraussetzungen liegen vor: Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 13.811 m². Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan 2351 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es sind des Weiteren keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten. Die Voraussetzungen für die

Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB liegen somit vollständig vor.

C) Planinhalt (Festsetzungen)

1. Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die Festsetzung ermöglicht die städtebaulich gewünschte Nutzung von Wohnen in Kombination mit Einzelhandel, Geschäfts- und Bürogebäuden, gewerblichen Einheiten sowie sozialen (Kindertagesstätte) und kulturellen Einrichtungen. Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund des Charakters des Angebotsbebauungsplans sind jedoch auch andere in einem MU zulässige Nutzungen, beispielsweise Anlagen für sportliche Zwecke bzw. eine andere Nutzungsmischung am Standort denkbar, sodass sich die Regelungen im Bebauungsplan im Wesentlichen auf die Festlegung eines MU beschränken.

Im Urbanen Gebiet erfolgt hier ein differenzierter Nutzungsausschluss von „sonstigen Gewerbebetrieben“, soweit es sich um „Bordelle“ und „bordellartige Betriebe“ handelt. Diese Nutzungsarten sind hier aufgrund der von einem solchen Betrieb ausgehenden Nachteile und Belästigungen, insbesondere auf den Lärm des Zu- und Abgangsverkehrs und sonstige „milieubedingte“ Unruhe abgestellt. Das Ruhebedürfnis der Bewohner:innen, insbesondere von Familien mit Kindern, wird also durch solche Betriebe in besonderer Weise gestört; auch kann damit ein sog. Trading-down-Effekt einhergehen und Auswirkungen auf den Bodenmarkt und negative Folgen für die Bewohnerstrukturen des betroffenen Gebiets haben (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Der Nutzungsausschluss ist also gerechtfertigt. Die allgemeine Zweckbestimmung des MU bleibt dadurch gewahrt.

Auch die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen werden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen („nicht Bestandteil des Bebauungsplans“). Bei in einem Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO an sich ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten („können ausnahmsweise zugelassen werden“), wie etwa Spielhallen, Nacht- und Stripteaselokale, Diskotheken und Tanzlokale, Clubs, Sex- und Pornokinos, handelt es sich um Nutzungen, die vorwiegend oder zumindest auch in den Nachtstunden aufgesucht werden, so dass Nutzungskonflikte (z. B. Lärm, Wohnqualität und Image) zwischen der gewünschten Wohnnutzung und den Vergnügungsstätten entstehen können. Somit liegen mit Blick auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die städtebaulichen Gründe für einen Nutzungsausschluss von ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten vor, da ansonsten die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt.

Im Übrigen ist es so, dass entsprechende Betriebe häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen erzielen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nut-

zungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die Festsetzung sollen Verdrängungseffekte und eine damit einhergehende mögliche Verödung des Plangebietes sowie des näheren Umfeldes vermieden werden. Vor allem sollen die innerhalb des Plangebietes geplanten Wohnnutzungen nicht durch Vergnügungsstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

Schließlich sind Tankstellen, die an sich in einem MU ausnahmsweise zulassungsfähig sind (vgl. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), aufgrund der hochwertigen Lage des Plangebietes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit als Nutzungsart ausgeschlossen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2). Etwas Anderes gilt für E-Tankstellen, da diese nur geringfügigen zusätzlichen Verkehre innerhalb des Plangebietes induzieren und daher Konflikte mit dem Wohnen in dem Gebiet nicht zu erwarten sind. Somit sind E-Tankstellen von dem Nutzungsausschluss ausgenommen.

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann sowohl die geplante spezifische Form der Nutzungsmischung als auch die in diesem Bereich in Teilen beabsichtigte hohe bauliche Dichte planungsrechtlich abgesichert werden. Im Gegensatz zu einem Mischgebiet ist in einem Urbanen Gebiet keine gleichwertige Verteilung der Nutzungen erforderlich, sodass durch die Festsetzung eine flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungsanteilen ermöglicht wird, die den planerischen Zielen für das Quartier entspricht.

Das Flurstück 33/13, welches sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze am Kirchweg befindet und auf dem derzeit ein Autohandel angesiedelt ist, wird im Bebauungsplan ebenfalls als Urbanes Gebiet festgesetzt. Diese Festsetzung sichert planungsrechtlich die Bestandsnutzung und deren Fortbestand (auch in Hinblick auf Erweiterungen) weiterhin ab. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass sich das Gebiet entsprechend dem städtebaulichen Entwurf entwickelt und Wohnnutzungen auf dem Flurstück realisiert werden.

Die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet soll entsprechend der Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen auf die unmittelbare Versorgung der Wohnbevölkerung konzentriert werden. Dementsprechend sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in den Urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 1.5, MU 1.6 und MU 1.7 ausgeschlossen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.1 und 3.2). Gestützt auf das Zentren- und Nahversorgungskonzept, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauNVO als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Konzept in der Abwägung zu berücksichtigen ist, erfolgen differenzierte Nutzungsregeln und Ausnahmen von diesem Nutzungsausschluss.

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils 200 m² sind in den MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 1.5, MU 1.6 und MU 1.7 nur ausnahmsweise zulassungsfähig („können ausnahmsweise zugelassen werden“) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.4). Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO wurde somit eine allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung in eine nur ausnahmsweise zulässige Nutzung umgewandelt. Entsprechend der Festsetzung können der Versorgung des Gebiets dienende Läden oder Kioske mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre jeweilige Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet. Zulässig sind vor allem kleine spezialisierte Lebensmittelanbieter wie Bäckereien, Backshops, Obst- und Gemüfefachgeschäfte, Anbieter:innen von Lebensmitteln mit besonderer Sortimentsauswahl, Kioske oder kleine Läden, die jeweils der Versorgung von Bewohner:innen, Beschäftigten und Besucher:innen der im

Plangebiet vorhandenen und künftig entstehenden Nutzungen und Angebote dienen. Die zulässige Verkaufsfläche von 200 m² stellt eine auf die spezielle ortstypische Situation abgestimmte Regelung dar.

Verkaufsfläche im Sinne der Textlichen Festsetzung Nr. 3.4 ist diejenige Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kund:innen zugängliche Flächen, einschließlich die zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tischen, Regale und Schränke, Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft von Betreiber:innen genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen daher auch in einem (gemischten) Selbstbedienungsladen Thekenbereiche, die von Kund:innen aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für sie sichtbar ausliegt (und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt), den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzone sowie nach der Kassenzone, der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und Verpackungsentsorgungszone) sowie Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und Bereiche der Pfandrückgabe gehören ebenso zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehört eine unmittelbar neben dem Eingangsbereich (außerhalb des Gebäudes) liegende überdachte oder nicht überdachte Stellfläche für Einkaufswagen.

Die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente sind:

- Augenoptik
- Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat/Haushaltswaren
- Haus - und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Lederwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel und Campingartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Die zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind:

- Drogeriewaren (inkl. Kosmetika und Parfümerieartikel)

- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Im MU 1.4 sind abweichend von der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1 Einzelhandelsbetriebe, die dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen sind, allgemein zulässig. Hierdurch wird der bestehende Biomarkt, der sich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bewegt an seinem Standort planrechtlich gesichert (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.2).

In den Urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 1.5, MU 1.6 und MU 1.7 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.1). Es können jedoch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten als untergeordnete Zubehörfächen zu Produktions- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.4). Hierdurch wird ein untergeordneter betriebszugehöriger Verkauf von vor Ort hergestellten Produkten insbesondere innerhalb des historischen Bebauungskomplexes der ehemaligen Fabrik ermöglicht. Dies entspricht dem bisherigen Charakter des Quartiers und dem Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“, der 2017 veröffentlicht wurde und das Gebiet als „Ort der produktiven Stadt“ ausweist. Die Festsetzung ermöglicht einen untergeordneten betriebszugehörigen Verkauf von vor Ort hergestellten Produkten innerhalb des Denkmals der Silberwarenfabrik.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem der Bebauungsplanung zu Grunde liegenden, städtebaulichen Konzept definiert und festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die urbanen Gebiete werden die folgenden Grundflächenzahlen festgesetzt:

- MU 1.1 (denkmalgeschützter Bereich der ehemaligen Silberwarenfabrik) = 0,9
- MU 1.2 (Bereich der Seniorenwohnanlage) = 0,6
- MU 1.3 (Bereich der äußeren Grundstücke am Kirchweg, die später als Hochpunkte ausgebildet werden sollen) = 0,6
- MU 1.4 (Bereich des Biomarktes am Kirchweg) = 0,6
- MU 1.5 (Bereich der Remisen und Torhäuser) = 0,6
- MU 1.6 (Bereich der Wohnbebauung im Osten) = 0,65
- MU 1.7 (Bereich der Wohnbebauung im Südosten) = 0,65

Der gem. § 17 Satz 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert von GRZ 0,8 in urbanen Gebieten wird im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme des MU 1.1, eingehalten oder unterschritten.

Die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes im MU 1.1 um 0,1 wird durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

- Südwestlich des Denkmals werden zwei Gehölzgruppen durch die Festsetzung von Einzelbäumen gesichert. Im Bereich der Stellplätze und der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen Anpflanzungen.
- Das städtebauliche Konzept sieht direkt westlich an das Denkmal angrenzend eine Frei- und Spielfläche vor, so dass trotz der höheren GRZ eine verträgliche Dichte erreicht werden kann.
- Die Höhe der denkmalgeschützten Gebäude im MU 1.1. ist gering. Trotz der hohen GRZ entsteht keine übermäßig hohe städtebauliche Dichte.
- Der B-Plan 561 lässt bislang eine GRZ von 0,8 zu.

Die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes um GRZ 0,1 ist nur in einem Teilbereich des Plangebietes erforderlich, während in allen anderen Teilbereichen hinter dem Orientierungswert zurückgeblieben wird, so dass die bauliche Dichte in Bezug auf das gesamte Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Eine Überschreitung der GRZ im MU 1.1 von 0,9 um 0,1 zugunsten der Herstellung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. befestigte Wege, Feuerwehraufstellflächen, Geräteräume oder Spielhäuschen-bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4). Hierdurch wird die Realisierung von versiegelten, direkt an die Kindertagesstätte angebondenen Außenspielflächen planungsrechtlich gesichert.

Durch die Begrenzung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf die überbaubaren Flächen sowie besonders dafür festgesetzten Bereiche (siehe Textliche Festsetzung Nr. 11) wird sichergestellt, dass die festgesetzte GRZ in den restlichen Urbanen Gebieten für die Umsetzung der Planungsziele ausreichend ist.

Größe der Geschossfläche (GF)

Für das MU 1.3 wird zudem die Größe der Geschossfläche als Höchstmaß festgesetzt. Diese beträgt für den nordöstlichen Bereich (MU 1.3) 2.500 m² sowie für den südwestlichen Bereich 2.200 m². Da für die dort vorgesehenen Hochpunkte städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden soll, ermöglichen die Baugrenzen hier eine gewisse Flexibilität, die sich von den baukörperbezogenen Baugrenzen im übrigen Plangebiet abgrenzen. Um dennoch einen gewissen städtebaulichen Rahmen zu setzen, werden neben dem großzügigen Baufeld eine Grundflächenzahl, eine Geschossfläche und eine Gebäudehöhe festgesetzt, die das maximale Volumen der Baukörper begrenzen.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäude wird jeweils eine als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) beziehungsweise eine Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.2). Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen die Umsetzung des planerisch gewünschten, architektonischen und städtebaulichen Konzepts und stellen sicher, dass sich die Neubebauung städtebaulich in die Bestandsbebauung einfügt.

Das Geländenniveau des Plangebietes liegt zwischen 3,23 m üNHN im südwestlichen Bereich, in welchem die Grünfläche angrenzend an die Seniorenwohnanlage geplant ist, und 5,09 m üNHN im Bereich der südlich an das Denkmal angrenzenden Fläche für Wohnbebauung. Im Bereich der Remisen liegt das Gelände auf einer Höhe von ca. 4,65 m NHN. Die Planstraße hat eine Höhenlage zwischen 4,82 m üNHN und 4,88 m üNHN. Klarstellend wurde daher textlich festgesetzt, dass der Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen Normalhöhennull ist (NHN).

Für das Denkmal der ehemaligen Silberwarenmanufaktur im Zentrum des Plangebietes (MU 1.1) wird, dem Bestand entsprechend, eine Gebäudehöhe von 17,0 m üNNH als Höchstmaß festgesetzt. Das Denkmal wird im Südwesten durch zwei geplante Anbauten komplettiert, in denen die Kindertagesstätte sowie Wohnungen untergebracht sind. Für den Neubau wird eine Gebäudehöhe von 20,0 m üNNH als Höchstmaß festgesetzt.

Für die denkmalgeschützten Remisen am Quartierseingang (MU 1.5) wird für die nördliche Remise eine Traufhöhe von 9,5 m üNNH sowie eine Firsthöhe von 12,0 m üNNH und für die südliche Remise eine Traufhöhe von 11,0 m üNNH sowie eine Firsthöhe von 13,5 m üNNH als Höchstmaß festgesetzt. Für die Torhäuser wird eine Traufhöhe von 11,0 m üNNH sowie eine Firsthöhe von 13,5 m üNNH als Höchstmaß festgesetzt, was einer bestandskonformen Höhenentwicklung entspricht. Ein weiteres erhaltenswertes Gebäude stellt das ehemalige Fabrikantenwohnhaus dar, welches sich im MU 1.5 befindet. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt, ist jedoch als erhaltenswert eingestuft und weist einen markanten, nahezu quadratischen Grundriss mit Walmdach auf, wobei die rückwärtigen Anbauten mit einem Flachdach versehen und daher dementsprechend niedriger ausgeführt sind. Da auch im Falle eines Rück- und Neubaus ein Gebäude mit ähnlicher Kubatur und Höhe entstehen soll, wird das Gebäude über zwei Baufelder mit einer Traufhöhe von 13,5 m üNNH sowie einer Firsthöhe von 18,5 m üNNH als Höchstmaß im vorderen Bereich an der Straße und einer Traufhöhe von 13,0 m und einer Firsthöhe von 13,5 m üNNH als Höchstmaß im rückwärtigen Bereich des Anbaus festgesetzt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Haupteingangs des ehemaligen Fabrikgeländes im MU 1.5 wird entlang des Kirchweges nordöstlich des Torhauses für das Baufenster eine Traufhöhe von 13,5 m üNNH und eine Firsthöhe von 17,0 m üNNH als Höchstmaß festgesetzt. Dies ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung mit einem Satteldach und orientiert sich damit an der Bebauungsstruktur der sogenannten Bremer Häuser, die in diesem Bereich einst traufständig entlang des Kirchweges bestand und dessen städtebauliches Bild prägte. Das hierfür festgesetzte Baufenster soll mittelfristig als Stellplatzfläche genutzt und langfristig bebaut werden. Für den bestehenden Biomarkt am Kirchweg im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird bestandskonform eine Gebäudehöhe von 15,0 m üNNH als Höchstmaß festgesetzt.

Für die nördlich und südlich projektierten Hochpunkte (MU 1.3) am Kirchweg wird eine Gebäudehöhe von 14,0 m bis 29,5 m üNNH festgesetzt und die Ausführung von bis zu sieben Geschossen ermöglicht. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen innerhalb des Quartiers wird eine Höhenentwicklung zu bestehenden, niedrigeren Gebäudeensembles geschaffen. Für die städtebauliche Qualifizierung der Hochpunkte verpflichten sich die Eigentümer:innen in städtebaulichen Verträgen zur Durchführung von Hochbauwettbewerben.

Östlich und südöstlich im Geltungsbereich sind Wohngebäude (MU 1.6 und MU 1.7) vorgesehen, für die eine Gebäudehöhe von 20,5 m üNNH als Höchstmaß festgesetzt wird, wodurch eine viergeschossige Bebauung ermöglicht wird. Für die jeweiligen Baufenster im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung wird jeweils eine Gebäudehöhe von 7,0 m üNNH als Höchstmaß zur Ausbildung von Tiefgaragen festgesetzt. Dies ermöglicht den Bau eines Kellergeschosses, welches bis zu 1,40 m aus dem Erdboden hervortreten kann. Durch die Festsetzung einer niedrigeren Gebäudehöhe für die Baufenster im rückwärtigen Bereich ist sichergestellt, dass die Bebauung in diesen Bereichen stark vertikal begrenzt wird.

Die festgesetzten Gebäudehöhen inkludieren genügend Spielraum, um ergänzend zu der jeweiligen Anzahl an Geschossen anstelle eines Flachdachs ein flach geneigtes Dach zu errichten.

Das Baufeld für die Seniorenwohnanlage im südwestlichen Teilbereich (MU 1.2) wird durch verschiedene Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstmaße sowie als Höchstmaße planungsrechtlich definiert. Im Bereich, der an die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung grenzt, müssen eine Mindesthöhe von 20,0 m üNN und eine Höchstgrenze von 22,5 m üNN eingehalten werden. Dies entspricht einer Höhe von max. 17,0 m über dem Geländeniveau, welches vom Denkmal des Fabrikgebäudes hin zur Seniorenwohnanlage im Bereich des Baumbestandes um ca. einen Meter abfällt. Für die Gebäuderiegel der Seniorenwohnanlage, die mit (a) und (b) gekennzeichnet sind, wird eine Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, da diese Gebäudeschenkel den Schallschutz der dahinterliegenden Wohnbebauung gewährleisten und über das Höchstmaß dennoch die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung sichergestellt werden soll. Zum Südosten bildet die Gebäudekubatur einen Hof aus, sodass ein geschützter Außenbereich für die Bewohner:innen der Anlage ausgebildet wird. Der östliche Gebäudeschenkel wird hier mit einer Gebäudehöhe von 18,0 m üNN als Höchstmaß festgesetzt.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Dachaufbauten zu verhindern, wird für die mit einem Flachdach versehenen Gebäude in den Urbanen Gebieten die Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausstiege sowie Anlagen zur Energiegewinnung beschränkt. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig und müssen mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückgesetzt werden, damit sie sowohl in der Fernsicht als auch aus dem Straßenraum in Augenhöhe nicht als solche wahrnehmbar sind. Für Anlagen zur Energiegewinnung gilt abweichend, dass der Abstand zur Außenfassade auf bis zu 1 m reduziert werden kann, soweit eine Höhe von 1,0 m nicht überschritten wird (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.1). Folglich werden Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes begünstigt und dem § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB entsprochen.

Abstandsflächen

Infolge der städtebaulichen Planung werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen grundsätzlich eingehalten. Im Bereich des MU 1.3 ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob Abweichungen erforderlich sind. Grundsätzlich sind diese zum Fabrikweg, sofern der Nachbarschützende Grenzabstand eingehalten wird, städtebaulich vertretbar.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sichern im gesamten Plangebiet eine städtebauliche Struktur, die zusammen mit dem zentral gelegenen denkmalgeschützten Gebäudebestand den Raum fasst. Gleichzeitig wird die Ausgestaltung von Freiflächen bzw. Quartiersplätzen gewährleistet. Die Anordnung der Baugrenzen schützt im Zusammenwirken mit den Einzelbaumfestsetzungen zudem den bestehenden und prägenden Baumbestand im Plangebiet. Über Baulinien werden in den Urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.6 und MU 1.7 die raumprägenden Fluchten des Denkmals ausgenommen.

Baufelder für Hauptgebäude

Über die Baufelder in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.5 werden die denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie das Fabrikantenhaus planungsrechtlich gesichert. Sollte an der südöstlichen Fassade der ehemaligen Fabrik entgegen der gegenwärtigen Planung

des Vorhabenträgers der unvorhergesehene Fall eintreten, die festgesetzte Baugrenze (z. B. für die Errichtung einer massiven Fassade, eines Cafés, oder eines öffentlichen Zugangs zur Elektrostation) überschreiten zu müssen, kann, bei Vorliegen der Voraussetzungen im konkreten Einzelfall, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde als Ermessensentscheidung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB befreit werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Notwendigkeit einer derartigen Befreiung könnte auch aus denkmalpflegerischen und statischen Gründen gegeben sein. Sofern zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Wege der Befreiung abgewichen werden soll, sind die Anforderungen des § 31 Abs. 3 BauGB im konkreten Einzelfall zu beachten.

Darüber hinaus wird entlang des Kirchweges zwischen dem Torhaus, der Remise sowie der östlich angrenzenden Erschließungsstraße im MU 1.5 ein Baufenster festgesetzt, das mittelfristig als Stellplatzfläche genutzt und langfristig überbaut werden kann. Mit der Ausweisung des Baufensters wird der historischen Bebauungsstruktur gefolgt. Eine Bebauung an dieser Stelle entspricht dem damaligen städtebaulichen Konzept, die Rückseite der Remise, die nach Nordwesten zum Kirchweg ausgerichtet ist, mit einer davorliegenden Bebauung abzusichern. Die Schauseite der Remise, die nach Südosten zum Denkmal der Silberwaremanufaktur ausgerichtet ist, wird entsprechend bewahrt und hervorgehoben.

Bei einer etwaigen Überbauung des Baufeldes und damit der Stellplatzanlage (auf der ebenfalls der Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte abgewickelt werden soll) müssten die Stellplätze für die Kindertagesstätte an anderer Stelle im Plangebiet nachgewiesen werden.

Für die Errichtung der Seniorenwohnanlage wird im MU 1.2 ein u-förmiges Baufenster festgesetzt, das sich senkrecht zum Kirchweg erstreckt und eine Hofsituation zur südlichen Grenze des Plangebietes ausbildet. Dieses Baufenster ermöglicht die Ausbildung eines großvolumigen Baukörpers, dem eine lärmschützende Wirkung für die östlich anschließende Wohnbebauung und Kindertagesstätte gegenüber dem Verkehrslärm der Neuenlander Straße zukommt. Im südwestlichen Bereich des Baufensters wird durch die Baugrenzen der Bestand gesichert. Das großzügige Baufeld bietet an dieser Stelle zudem die Möglichkeit einer potenziellen Erweiterung. Die Seniorenwohnanlage wird über einen schmalen Verbindungsbau mit dem Bestandsgebäude verbunden, um die Lärmschutzwirkung auch an dieser Stelle aufrechtzuerhalten.

Um den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum entsprechend gut nutzbare Außenwohnbereiche zu ermöglichen, sind in den Urbanen Gebieten MU 1.2, MU 1.3, MU 1.4, MU 1.5, MU 1.6 und MU 1.7 Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf höchstens 30 Prozent der Fassadenlänge je Geschoss sowie durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ausnahmsweise zulässig. (siehe Textliche Festsetzung Nr. 10).

Baufelder für Tiefgaragen

Für die Wohnbebauungen im MU 1.6 und im MU 1.7 werden im rückwärtigen Bereich jeweils ergänzende Baufenster festgesetzt. Die Baufenster dienen der Errichtung von Tiefgaragen, die als Kellergeschosse bis zu 1,40 m aus dem Erdboden hervortreten können. Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen zur Ausbildung von Tiefgaragen bietet den Vorteil, diese Flächen langfristig nicht nur für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu reservieren und entsprechend anderen Nutzungen vorzuenthalten (siehe auch Kap. 2).

Bauweise

Im MU 1.1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Bremischer Landesbauordnung bleiben unberührt (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6). Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch geschlossenen Bauweise die Nachnutzung des denkmalgeschützten Bestands gesichert werden könnte. Beispielhaft ist hier die heutige Kitanutzung mit den neuen Freiflächen innerhalb der historischen Baugrenzen zu nennen.

Im MU 1.2 wird zugunsten des Lärmschutzes für einige Baufelder eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Grund hierfür ist, dass gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 19 im MU 1.6 und im MU 1.7 eine Wohnnutzung bis zur Fertigstellung eines zusammenhängenden Baukörpers mit einer Länge von mindestens 65 m entlang des mit "(a)" bezeichneten Bereiches sowie mit einer Länge von mindestens 55 m entlang des mit "(b)" bezeichneten Bereiches im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im MU 1.2 unzulässig ist.

Für die Urbanen Gebiete MU 1.3, MU 1.4 und MU 1.5 wird keine Bauweise festgesetzt, da diese über die ausgewiesenen Baufenster bereits ausreichend definiert ist. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung müssen dort verpflichtend eingehalten werden.

Im MU 1.6 gilt die abweichende Bauweise. Es ist eine Gebäudelänge von maximal 65 m zulässig. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Bremischen Landesbauordnung bleiben unberührt (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7).

Im MU 1.7 gilt für die Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von 20,5 m die offene Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8).

Um die Zahl von notwendigen Zufahrten reduzieren zu können, sind im MU 1.7 Gebäudeteile bis 7,0 m Gebäudehöhe (GH) (Garagengeschosse) in abweichender Bauweise zulässig (siehe Textliche Festsetzung Nr. 9). Alle Gebäudeteile über 7,0 m GH müssen die städtebauliche Wirkung einer offenen Bauweise zeigen. Städtebauliches Ziel dieser Fugen ist es, dass die östlich und südlich angrenzenden Grünräume in das Plangebiet wirken können. Neben stadtklimatischen Aspekten (Luftaustausch) geht es um die optische Einbindung der grünen Umgebung in das Plangebiet.

4. Energie und Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als grundsätzlich gleichgewichtiger, öffentlicher Belang (§ 1 Abs. 6 BauGB) im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Aus diesem Grund sind auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB die Dachflächen der Neubauten im Plangebiet zu einem Anteil von 50 Prozent mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auszustatten. Es wurde im vorliegenden Plangebiet ermittelt, dass es aufgrund des wertvollen Baumbestands im MU 1.2, zu einer erheblichen Verschattung kommt. In der Bewertung ist in diesem Umfang die PV-Errichtungspflicht geeignet, durchführbar (technisch und wirtschaftlich) und auch verhältnismäßig, das klimapolitische Ziel zu erreichen. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von

technischen Anlagen dienen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass eine Unterschreitung der Mindestfläche auf einem Gebäude zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass die unterschrittene Menge von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf einem anderen Gebäude auf gleichem Baugrundstück zusätzlich errichtet wird (siehe Textliche Festsetzung Nr. 17).

Ein Energiekonzept wurde erarbeitet. Für die energetischen Betrachtungen wird die Plangebietsfläche in drei Teile aufgeteilt: den Neubau mit Fokus Wohnnutzung, die Seniorenwohnanlage sowie das Denkmal.

Für den Bereich des Neubaus wird eine Wärmeversorgung durch ein zentrales kaltes Nahwärmenetz (technische Variante eines Wärmeversorgungsnetzes, das mit niedrigen Übertragungstemperaturen in der Nähe der Umgebungstemperatur arbeitet und daher sowohl Wärme als auch Kälte bereitstellen kann) mit dezentralen Sole-Wasser Wärmepumpen in Kombination mit PV-Anlagen vorgesehen. Hierbei wird ein Effizienzstandard der Neubauten entsprechend BEG WG-40 angenommen.

Im Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage besteht ein erhaltenswerter Baumbestand, weshalb eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaik (PV)-Anlage vorgesehen wird. Die Brutto-Dachfläche der Seniorenwohnanlage beträgt 2.750 m², es ist eine PV-Modulfläche auf 1.925 m² geplant. Diese wird über den städtebaulichen Vertrag als Mindestfläche gesichert. Es wird ein Effizienzstandard entsprechend BEG NWG-40 Standard angenommen.

Im Bereich des Denkmals wird die Wärmeversorgung der Kindertagesstätte durch eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Brennwerttherme realisiert. Für das denkmalgeschützte Fabrikgebäude inkl. Remisen und Torhäuser wird die bestehende Wärmeversorgung durch Erdgas weiterhin genutzt werden.

Die im Energiekonzept integrierten Maßnahmen zu Klimaschutz und Energie (Photovoltaik, Wärmepumpen und energetischer Gebäudestandard) werden im städtebaulichen Vertrag verankert. Den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energie und des allgemeinen Klimaschutzes wird damit Rechnung getragen.

5. Erschließung, Straßenverkehrsfläche, Stellplätze

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Plangebiet sind zwei öffentliche Straßen geplant. Das Wohnquartier wird über eine neue öffentliche Straße (Planstraße B) erschlossen. Die Fahrbahn weist überwiegend eine Breite von 5,50 m und in den Bereichen mit Einengungen zur Geschwindigkeitsreduzierung eine Breite von 3,80 m auf. Beidseitig sind öffentliche Gehwege sowie straßenbegleitende Längsstellplätze angeordnet. Über die öffentliche Planstraße erfolgt auch die Erschließung der Tiefgaragen. Der nach Südosten auskragende Teilbereich der Planstraße (Planstraße C) soll langfristig den Anschluss der Erschließung zukünftiger Nutzungen in der heutigen Kleingartenanlage dienen, weshalb dieser Teilbereich des in Privateigentum befindlichen Flurstücks 34/5, Flur 9, Gemarkung VL9, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Die Erschließung der Kleingartenanlage wird über die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Fabrikwegs, der mit einer Breite von 3,80 m ausgebaut wird, sichergestellt. Die Zufahrt wird über eine Schrankenanlage anfahrbar gemacht. Zwei Ausweichstellen mit einer Breite von

5,50 m werden vorgesehen, sodass sich im Bemessungsfall ein Pkw und ein Feuerwehrfahrzeug begegnen und ausweichen können. Ein Befahren des Fabrikweges durch Müllfahrzeuge wird durch die Schrankenanlage ausgeschlossen. Der auf dem Flurstück 34/5, Flur 9, Gemarkung VL9 befindliche Teilbereich des Fabrikweges wird ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um langfristig eine optimierte öffentliche Erschließung der Kleingartenanlage zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“

Um eine quartiersübergreifende Wegeverbindung vom nördlichen Kirchweg zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage für die Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg zu sichern, sollen hierfür im vorliegenden Bebauungsplan zwischen der Seniorenwohnanlage und dem Denkmal im MU 1.1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Südlich angrenzend an das festgesetzte Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit wird daher für einen Teil auf dem Flurstück 34/5, der Flur 9, Gemarkung VL9 eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um langfristig an ein in Planung befindliches öffentliches Wegenetz innerhalb der Kleingartenanlage anschließen zu können.

Private Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die bestehende denkmalgeschützte Straße am ehemaligen Fabrikgebäude (Planstraße A) wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Sie ist über zwei Zufahrten als Einbahnstraße vom Kirchweg aus befahrbar und an die öffentliche Planstraße angeschlossen. Die Zufahrt, welche über den Stellplatz des Biomarktes zu erreichen ist, soll ausschließlich für Anlieferverkehre sowie Taxen und Transporte zur Seniorenwohnanlage dienen. Der Bereich vor der Seniorenwohnanlage und dem Biomarkt wird als aufgepflasterte Fläche gestaltet, sodass sich ein Platzcharakter ergibt.

Im Bereich des Fabrikdenkmals wird eine Fahrbahnverengung auf 3,80 m zur Verkehrsberuhigung eingesetzt.

Im nördlichen Zufahrtsbereich zum Kirchweg sind beidseitig der Kopfsteinpflasterstraße schmale Gehwege im Bestand vorhanden. Da die Gehwege selbst nicht denkmalgeschützt sind und der verkehrsberuhigte Bereich selbst ausreichend groß für den Fußverkehr dimensioniert ist, werden die Gehwege nicht als Verkehrsfläche festgesetzt.

Private Zuwegungen

Weitere, private Zuwegungen im Sinne von baulichen Anlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der Baugebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf dieser Grundlage bedarf u. a. die private Erschließungsstraße westlich der Seniorenwohnanlage (Planstraße E) als Zuwegung zu den Stellplätzen der Seniorenwohnanlage sowie zu den südlich befindlichen gewerblichen Einheiten keiner gesonderten Festsetzung als Verkehrsfläche, sondern wird ebenfalls als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Da ein öffentlicher Durchgangsverkehr auf der privaten Zuwegung nicht der planerischen Zielvorstellung entsprechen würde, wird auf die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit verzichtet. Die entsprechende Dimensionierung der Zuwegung sowie von Wendeanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis für Anwohnendenstellplätze kann auf Grundlage einer Bedarfsermittlung nach dem am 01.10.2022 in Kraft getretenen Bremischen Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes

(MobBauOG) erbracht werden. Für die im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes zu erbringende überschlägige Ermittlung der Stellplätze wurde die maximal realisierbare Bruttogeschossfläche mit einem gängigen Mittelwert für die Stellplatzbedarfe in der Bremer Neustadt nach MobBauOG in Bezug gesetzt.

Der Pkw-Verkehr innerhalb des Plangebietes soll im Rahmen eines Mobilitätsmanagements möglichst gering gehalten werden und auf den Mobilitätswandel reagieren. Kern des Mobilitätskonzeptes und des dadurch begründeten verringerten Stellplatzbedarfs bilden Maßnahmen wie Carsharing, komfortable Fahrradstellplätze, Flächen für die Reparatur von Fahrrädern, Multifunktionsflächen, die je nach Bedarf genutzt werden können, flexibel belegbare Tiefgaragen sowie E-Ladestationen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Müllsammelplätze

Der Bebauungsplan setzt zur Absicherung des städtebaulichen Konzepts und zum Schutz der nicht überbaubaren Flächen fest, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind (siehe Textliche Festsetzung Nr. 11) und somit – auch in Anwendung des Mobilitätsbauortsgesetzes (MobBauOG) vorwiegend in gebündelten Stellplatzanlagen untergebracht werden.

Die privaten Stellplätze der Wohngebäude werden in Tiefgaragen vorgesehen. Im Bereich der Zufahrt zum Bio-Supermarkt sind westlich und östlich der Zufahrt Stellplatzflächen projektiert.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden Stellplätze für den bestehenden Verbrauchermarkt, die Seniorenwohnanlage sowie für das Bestandsgebäude zur Verfügung gestellt. Diese werden über einen 4,0 m breiten Weg erschlossen, der südlich des Flurstücks 33/13 verläuft und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist.

Darüber hinaus wird im MU 1.5 am Kirchweg eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen. Die Fläche sowie das angrenzende Baufeld sollen mittelfristig als Stellplatzanlage realisiert werden und Stellplätze für Besucher:innen der öffentlichkeitswirksamen Nutzungen des Fabrikgebäudes darstellen. Langfristig wird das Baufeld mit einem (Wohn-)Gebäude überplant. Die Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen bleibt jedoch für diese Nutzungen reserviert. Hier sind neben Stellplätzen auch Gartenhäuser oder weitere Nebenanlagen zulässig.

Die Festsetzung von konkreten Standorten für Nebenanlagen und Müll-/Wertstoffsammelplätzen erfolgt im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht auf der Ebene des Angebotsbebauungsplans. Die Standorte werden stattdessen in einem Freiflächenplan konkretisiert, welcher als Anlage zum städtebaulichen Vertrag aufgenommen wird.

Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze für Besuchsverkehre befinden sich als straßenbegleitende Längsparkplätze im vertikalen Straßenbereich, am Ende des Wendehammers im südlichen Bereich der Planstraße (Senkrechtstellplätze / Multifunktionsfläche) sowie im Bereich der Wendeanlage (abknickende Straße nach Westen). Insgesamt können im öffentlichen Verkehrsraum siebzehn Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, davon drei barrierefrei. Zudem werden dezentral entlang der senkrechten Planstraße drei Multifunktionsflächen realisiert, welche u. a. als Abstellmöglichkeiten für Lastenräder etc. oder im Bedarfsfall auch als öffentliche Besu-

cher:innenparkplätze genutzt werden können. Somit stehen ausreichend Besucher:innenparkplätze im Geltungsbereich zur Verfügung, deren Kontingent mit Hilfe der maximal zu errichtenden Anzahl an Wohneinheiten errechnet wurde.

Entwässerung

Zugunsten der Entwässerung und der Versickerung im Plangebiet wird für nicht überdachte Stell- und Parkplatzflächen festgesetzt, dass diese, sofern die geotechnischen Voraussetzungen gegeben sind, mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten sind und eine Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung auf diesen Flächen nicht zulässig ist (siehe Textliche Festsetzung Nr. 16).

Im Kirchweg verlaufen parallel ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 500 und ein im Jahr 2021 hergestellter Mischwasserkanal DN 1300/1600, welche durch die hanseWasser GmbH betrieben werden. Eine Niederschlagswasserkanalisation ist nicht vorhanden.

Aufgrund der Gegebenheiten wird das Plangebiet in drei Teileinzugsgebiete unterteilt:

- Teileinzugsgebiet „E1“; dieser Bereich umfasst die öffentlichen Verkehrsanlagen der Planstraßen B und C und die angrenzenden Grundstücke, deren Entwässerung über die öffentlichen Flächen vorgesehen ist.
- Teileinzugsgebiet „E2“, dessen Bereich die privaten Verkehrsflächen und die angrenzenden privaten Grundstücke, deren Entwässerung über private Flächen vorgesehen ist, umfasst.
- Teileinzugsgebiet „Fabrikweg“, welches ausschließlich die Verkehrsfläche des an der nordwestlichen Plangrenze gelegenen Fabrikweges umfasst.

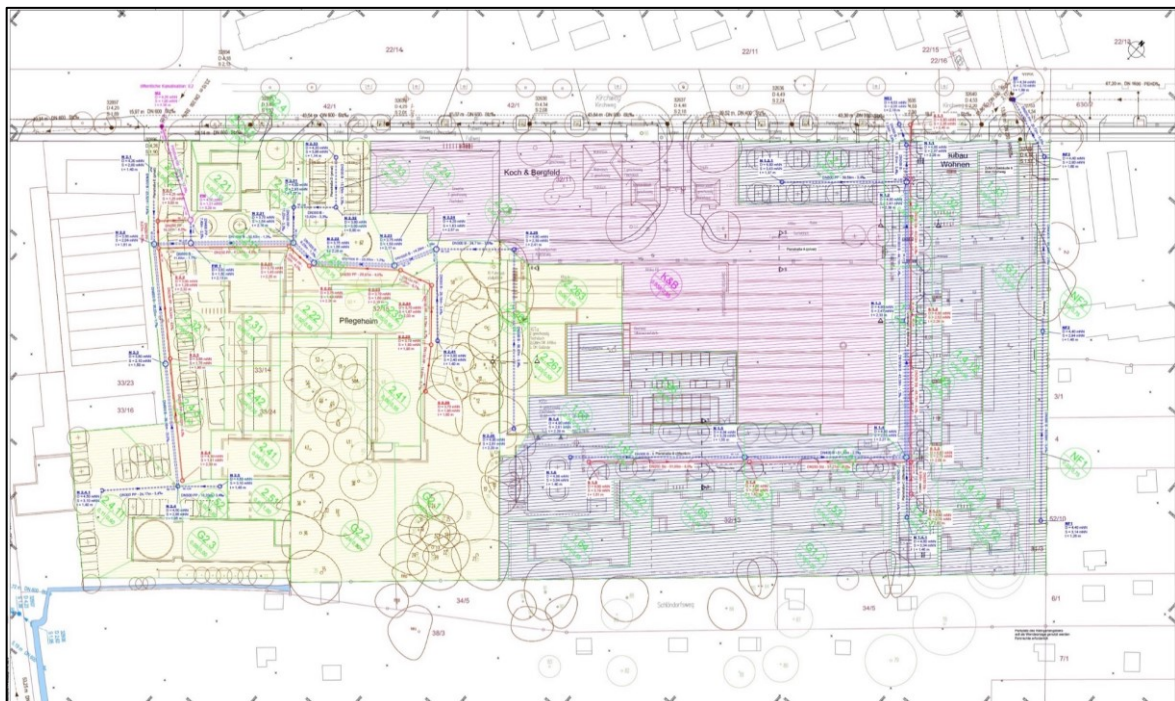


Abb. 2: Teileinzugsgebiete Entwässerungskonzept, September 2022

Regenwasser

Eine gezielte Ableitung von Flächen, mit einer anschließenden Sammlung und Versickerung ist aufgrund des geringen Flurabstands zum Grundwasser nicht möglich und zudem nach dem

Bremischen Wassergesetz (BremWG) unzulässig. Darüber hinaus kann eine mögliche Auslaugung von Schadstoffen aus den Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser ist möglichst dezentral zu entsorgen. Die vorhandene Auslastung des Mischwasserkanals lässt keine unbegrenzte Einleitung von Niederschlagswasser zu. Daher ist für das Plangebiet eine Einleitbeschränkung von 30 l/s*ha zu beachten. Ausgenommen von der Beschränkung sind unter Bestandsschutz stehende, zu erhaltende Gebäude oder Flächen, welche unverändert bestehen bleiben (siehe Entwässerungskonzept, Lageplan, violette Markierung). Die Flächen des Teileinzugsgebietes E2 befinden sich unterhalb der Rückstauenebene des im Kirchweg vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanals, so dass das Gebiet mittels Druckentwässerung zu entwässern ist.

Zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachflächen der Hauptgebäude und Tiefgaragen zu begrünen sind (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15). Nebenflächen können teilweise mit sickerfähigem Pflaster befestigt werden. Weitere Maßnahmen wie Baummulden, Zisternen oder Retentionsboxen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser im Teileinzugsgebiet „E1“ ist separat über eine neu herzustellende Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle abzuleiten und an den vorhandenen Mischwasserkanal im Kirchweg anzuschließen. Im Teileinzugsgebiet „E2“ ist das Schmutzwasser mittels Druckentwässerung an den Mischwasserkanal im Kirchweg anzuschließen.

Überflutungsnachweis

Aufgrund der vorliegenden Schnitte über die geplanten Verkehrsanlagen wird davon ausgegangen, dass im Überflutungsfall keine relevanten Überstaumengen im Verkehrsraum zurückgehalten werden können und keine weiteren Rückhaltemaßnahmen außerhalb der privaten Verkehrsflächen vorgenommen werden. Daher ist das komplette Rückhaltevolumen der Teileinzugsgebiete „E1“ und „E2“ für den 30-jährigen Lastfall über Stauraumkanäle nachzuweisen. Die Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems wird mit den im Entwässerungskonzept vorliegenden Berechnungsergebnissen nachgewiesen.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist davon auszugehen, dass Starkregenereignisse zukünftig häufiger und intensiver auftreten werden. Aufgrund des hohen Anteils an abflusswirksamen und nicht schadlos überflutbaren Flächen im Plangebiet sowie den sensiblen Nutzungen (Kindertagesstätte, Seniorenwohnanlage, Tiefgaragenzufahrten) ist ein besonderes Maß an Überflutungsvorsorge erforderlich. Im Zuge der Ausführungsplanung wird daher gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Regenereignis erforderlich. Im Rahmen der Planung können, unter anderem aufgrund der topografischen Verhältnisse, oberflächlich keine ausreichend geeigneten Flächen zur schadlosen, temporären Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregen zur Verfügung gestellt werden. Das notwendige Rückhaltevolumen ist daher unterirdisch in technischen Bauwerken nachzuweisen. Dies ist Aufgabe der Ausführungsplanung. Ergänzend sind bauliche Objektschutzmaßnahmen gegenüber starkregenbedingten Überflutungen an den überflutungsgefährdeten Nutzungen erforderlich. Bereiche, in denen aufgrund ihrer topografischen Lage besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Es ist hinzukommend sicherzustellen, dass an das Plangebiet angrenzende Grundstücke bei Starkregenereignissen nicht aus dem Gebiet heraus überflutet werden können.

6. Geh- und Radfahrrecht

Die überplanten Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2351 befinden sich gegenwärtig im Privateigentum. Um eine quartiersübergreifende Wegeverbindung vom nördlichen Kirchweg zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage für die Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg zu sichern, wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses befindet sich zwischen der Seniorenwohnanlage und dem Denkmal der Silberwarenfabrik im MU 1.1 und verläuft östlich des Baumbestandes. Durch das Geh- und Radfahrrecht findet ein direkter Anschluss an die angrenzende Kleingartenanlage statt. Hierdurch wird eine Durchlässigkeit für die Bewohner:innen sowie für Besucher:innen aus den umliegenden Quartieren gewährt und die Erholungsfunktion des Quartiers, die vor allem durch den Baumbestand geprägt wird, bleibt erhalten. Von der Lage der zu belastenden Flächen kann geringfügig abgewichen werden (siehe Textliche Festsetzung Nr. 12). Das Geh- und Radfahrrecht fügt sich in das Wegekonzept der angrenzenden Kleingartenanlage ein.

7. Kinderspielflächen

Die Größe der Kinderspielflächen im Plangebiet errechnet sich gemäß dem Ortsgesetz über Kinderspielflächen (KSpOG 2021) auf Grundlage der geplanten Wohneinheiten zum gegenwärtigen Planungsstand. Die Kinderspielflächen sollen anteilig wohnungsnah realisiert werden. Hierfür stehen in rückwärtiger Lage der Gebäude im MU 1.6 und MU 1.7 auf den begrünten Dächern der Tiefgaragen insgesamt ca. 750 m² als Spielflächen zur Verfügung, die von den Wohnungen aus einsehbar sind. Weitere ca. 640 m² Spielflächen können in der Grünfläche der Seniorenwohnanlage im MU 1.2 realisiert werden. Diese Spielflächen sind innerhalb des Gebietes fußläufig erreichbar und werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

8. Denkmalschutz

Teile des Areals stehen seit 1980 unter Denkmalschutz, 2002 wurden weitere Teile des Areals ergänzt und ebenfalls als Einzeldenkmale unter Denkmalschutz gestellt. Nicht als denkmalwert eingestufte Bereiche der Fabrik wurden teilweise im Jahr 2012 zurückgebaut.

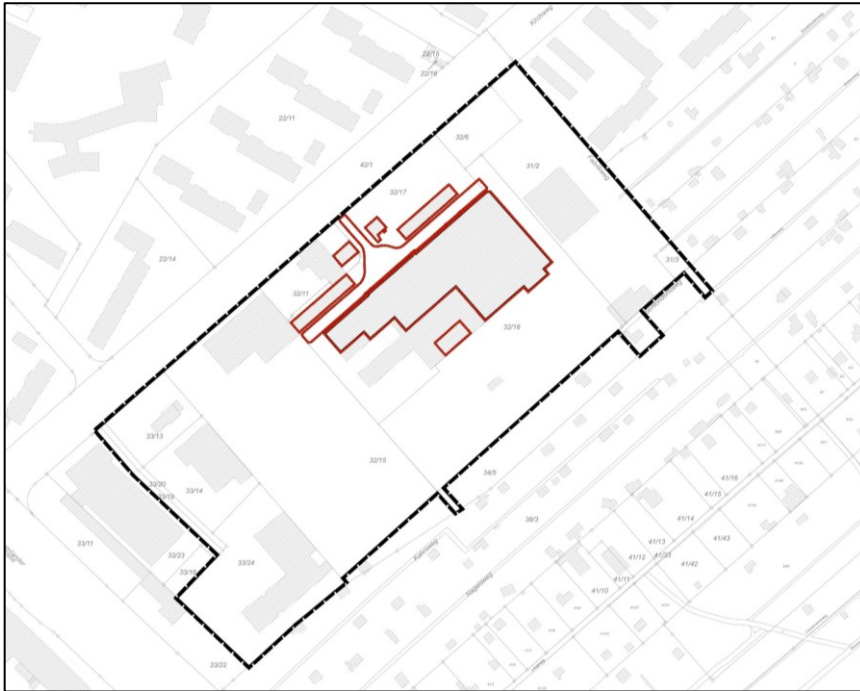


Abb. 3: Denkmalgeschützte Bereiche im Geltungsbereich

9. Böden und Altlasten

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und diverse technische Untersuchungen durchgeführt. Auf den erkundeten Flächen steht unter der Geländeoberkante eine Auffüllung aus wechselnden Materialien mit einer Mächtigkeit zwischen bis zu 2,80 m an. Die Auffüllung setzt sich über das gesamte Gebiet weitgehend ähnlich aus sandigem Material, stellenweise vermengt mit Bauschutt, Schlacken und Ziegelresten sowie teilweise Holz, Dachpappe, Glas und Asche zusammen. Unterhalb der Auffüllung befinden sich nahezu vollständig holozäne Weichschichten (Auelehm) mit einer Mächtigkeit zwischen etwa 1,20 m bis 4,70 m. Darunter folgen feinsandige Mittelsande, die den oberen Grundwasserleiter bilden.

Die Analyse ergab, dass die Auffüllung im westlichen Planbereich Schadstoffe wie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle aufweist. Im mittleren und östlichen Planbereich ist die Auffüllung neben PAK und Schwermetallen auch mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Cyaniden und leichtflüchtigen halogenierte Kohlenwasserstoffen (LHKW) kontaminiert.

Die Schadstoffbelastungen auf dem Grundstück Kirchweg 188 und 200 sind sowohl auf die ehemalige gewerbliche Nutzung der Silberwarenproduktion als auch auf schädliche Beimengungen in der Auffüllung zurückzuführen. Unter dem denkmalgeschützten Gebäude und dem östlich angrenzenden Bereich sind Restphasen von LHKW diffus im Boden verteilt und bis mindestens in die Auenlehm-Schicht eingesickert.

Die Analysewerte überschreiten an vielen Stellen die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die für das Land Bremen geltenden Prüfwerte für Benzo(a)pyren (BaP) für Kinderspielflächen und Wohngebiete. Im Falle von Bodenbewegungen ist zu berücksichtigen, dass eine Verwertung von Böden nur eingeschränkt möglich ist.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden nachfolgende Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. auch informatorische „Hinweise“ auf der Planurkunde). Kennzeichnungen sind keine Festsetzungen und unterliegen damit nicht den Grundsätzen der Abwägung, sondern dienen allein der Information der Genehmigungsbehörde und der betroffenen Eigentümer:innen und Investor:innen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens nach BremLBO und dem jeweils – abhängig vom Gefahrentatbestand – einschlägigen Fachrecht

- Kirchweg 200: Im Bereich der mit „A“ gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,3 - 2,0 m mit umweltrelevanten Schadstoffen insbesondere Cyanid bis zu 2.050 mg/kg TS, Mineralöl-Kohlenwasserstoffe-Gehalt bis zu 3.190 mg/kg TS, Schwermetallen (Nickel, Silber, Kupfer, Zink) bis zu 25.000 mg/kg TS, Quecksilber bis zu 94 mg/kg TS, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) bis zu 79 mg/kg, davon Benzo(a)pyren (BaP) bis zu 5,3 mg/kg TS verunreinigt. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen bzw. Wohnen für Cyanid, Quecksilber und BaP nach BBodSchV bzw. nach dem im Land Bremen bestehenden Bewertungsmaßstab für PAK sind überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind auf die langjährige Nutzung der Silberwarenproduktion zurückzuführen.
- Kirchweg 188: Im Bereich der mit „B“ gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,00 m bis 1,60 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) bis zu 2.470 mg/kg TS, davon Benzo(a)pyren (BaP) bis zu 110 mg/kg TS und Blei 3.500 mg/kg TS, Kupfer 19.000 mg/kg TS und Nickel 3.200 mg/kg TS verunreinigt. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohnen nach BBodSchV bzw. nach dem im Land Bremen bestehenden Bewertungsmaßstab für PAK sind überschritten. Die Bodenverunreinigung durch PAK und Schwermetalle ist vermutlich sowohl auffüllungsbedingt als auch durch die langjährige gewerbliche Nutzung durch die Silberwarenfabrik bedingt. Zudem ist das Stauwasser mit PAK bis zu 75,4 µg/l und mit LHKW bis zu 382 µg/l belastet. Die Prüf- bzw. Maßnahmenschwellenwerte nach LAWA sind überschritten.
- Kirchweg 204-208: Im Bereich der mit „C“ gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,00 m bis mindestens 1,00 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei bis zu 630 mg/kg TS, Nickel bis zu 280 mg/kg TS und polycyclische aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bis zu 400 mg/kg TS davon Benzo(a)pyren (BaP) bis zu 23 mg/kg TS, verunreinigt. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohnen nach BBodSchV bzw. nach dem im Land Bremen bestehenden Bewertungsmaßstab für PAK sind überschritten. Die Bodenverunreinigung durch PAK und Schwermetalle ist vermutlich auffüllungsbedingt.
- Kirchweg 188 / 200: Im Bereich der mit „D“ gekennzeichneten Fläche ist die Bodenluft durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bis zu 1.000 mg/m³ verunreinigt. Das Grundwasser ist in diesem Bereich durch LHKW bis zu ca. 1.300 - 3.000 µg/l, davon ca. -1.700 µg/l Vinylchlorid verunreinigt. Die Prüf- bzw. Maßnahmenschwellenwerte nach Bund/ Länderarbeitsgemeinschaft Wasser LAWA sind überschritten. Die Boden- und Grundwasserverunreinigung durch LHKW ist auf die langjährige Nutzung einer Silberwarenfabrik zurückzuführen.
- Aufgrund einer Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) wird gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen, im Bereich der mit „D“ gekennzeichneten Fläche keine Gartenbrunnen zu errichten und

Wasser aus bereits bestehenden Gartenbrunnen vorsorglich bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

Die Nutzung der mit „A, B und C“ gekennzeichneten Fläche ist zum Zwecke von sämtlichen Nutzungsszenarien (Kinderspielflächen, Wohnen, Park- und Freizeitnutzung, Industrie und Gewerbe) nach der BBodSchV unzulässig, bis durch Eintritt von geeigneten technischen Vorkehrungen (z. B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wurde, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist (siehe Textliche Festsetzung Nr. 13).

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen durch die Quellarten Gewerbe, Luft- und Straßenverkehr ein.

Im Hinblick auf die gewerblichen Geräuschquellen konnten tagsüber keine immissionsrelevanten Geräuschemissionen festgestellt werden. Nachts wird der in der DIN 18005 für Gewerbelärm im Mischgebiet Urbanen Gebiet geltende Orientierungswert von 45 dB(A) (der hier auf das vorliegende Urbane Gebiet übertragen wird) unterschritten. Die Orientierungswerte für den Luftverkehr werden tagsüber ebenfalls unterschritten, in der Nacht ist kein immissionsrelevanter Einfluss durch den Luftverkehr nachweisbar.

Der Geltungsbereich befindet sich nordöstlich der Neuenlander Straße sowie südöstlich des Kirchweges. Sowohl bei der Betrachtung der Bestandsbebauung als auch bei der Betrachtung der projektierten Hochpunkte am Kirchweg konnte eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch Verkehrslärm festgestellt werden. Auch im südwestlichen Bereich des Plangebietes werden die Werte sowohl tags als auch nachts überschritten. In den westlichen Randbereichen des Geltungsbereiches werden sogar die in der Rechtsprechung anerkannten Schwellen der Gesundheitsgefährdung überschritten (im Tagzeitraum mehr als 70 dB(A) und im Nachtzeitraum mehr als 60 dB(A)). In der Abbildung 4 sind die Immissionspegel im Nachtzeitraum, ausgehend vom Straßenverkehr, in der Höhe von 15,6 m über der Geländeoberkante (ü GOK) dargestellt. Diese Konstellation (Nachtzeitraum, 15,6 m ü GOK) bringt die höchsten Immissionsbelastungen für das Plangebiet mit sich.



Abb. 4: Immissionsraster Straßenverkehr im Nachtzeitraum, 15,6 m über Geländeoberkante

Bei den Berechnungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der Neubau der Seniorenwohnanlage berücksichtigt, dessen nordwestliche und südwestliche Fassade insbesondere von den Immissionen betroffen sind. Im Innenhofbereich können die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Anhand der Berechnungen ist ablesbar, dass mit zunehmendem Abstand zu den Verkehrswegen die Orientierungswerte sowie die Immissionsgrenzwerte innerhalb der Tageszeit eingehalten werden. Innerhalb der Nachtzeit kann es weiterhin an einzelnen Fassadenbereichen zu Überschreitungen kommen.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird für die Bereiche, innerhalb derer die in der Rechtsprechung anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird, im Bebauungsplan festgesetzt, dass an Gebäudeseiten, an denen nachts Außenpegel von > 60 dB(A) und tags Außenpegel von > 70 dB(A) überschritten werden, zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume unzulässig sind (siehe Textliche Festsetzung Nr. 18.2). Zudem wird festgesetzt, dass in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. begrenzte Öffnungswinkel, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen) tagsüber ein Innenlärmpegel von maximal 35 dB(A) erreicht werden muss (siehe Textliche Festsetzung Nr. 18.3). In Schlaf- und Kinderzimmern muss sichergestellt werden, dass nachts bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. begrenzte Öffnungswinkel, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen) ein Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Lüftung (gekipptes Fenster) und bei Außenpegeln > 50 und ≤ 60 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüf-

tungsöffnungen oder technisch kontrollierte Wohnraumlüftung) ein Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (siehe Textliche Festsetzung Nr. 18.2 und Nr. 18.4).

Es soll darüber hinaus durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Wintergärten, verglaste Loggien) sichergestellt werden, dass jeder Wohneinheit mindestens ein wohnungsnaher Freibereich mit einem Immissionspegel ≤ 55 dB(A) innerhalb der Tageszeit zur Verfügung steht (siehe Textliche Festsetzung Nr. 18.6).

In schutzbedürftigen Arbeitsräumen soll tagsüber durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sichergestellt werden, dass ein Innenpegel von maximal 40 dB(A) nicht überschritten wird (siehe Textliche Festsetzung Nr. 18.7). Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen. Von den Festsetzungen der Ziffer 18.2 bis 18.7 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren (siehe Textliche Festsetzung Nr. 18.8).

Verkehrslärmfernwirkung

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser betrachtet werden. In die Abwägung sind auch die Fernwirkungen entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes, auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird, einzustellen.

Durch die Entwicklung des Quartiers wird es zu einer Zunahme der Straßenverkehre kommen, die vom Plangebiet ausgehen. Es wurde jedoch rechnerisch nachgewiesen, dass es zu keiner signifikanten Erhöhung der Geräuschemissionen durch planbedingte Pkw-Mehrverkehre an den Wohnbebauungen außerhalb des Plangebietes kommt. Die Erhöhung der Geräuschemissionen durch Straßenverkehre im Bestand durch die zu erwartenden Mehrverkehre ist kleiner 1 dB.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist mittelfristig die Realisierung einer Stellplatzanlage mit 28 Stellplätzen geplant. Hier ergibt sich ein Ausgangsschalleistungspegel von 71,2 dB(A) pro Stellplatz und Stunde. Bei Berücksichtigung dieses Ansatzes werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) innerhalb der Nachtzeit an der nordwestlichen Fassadenseite der benachbarten Remise überschritten. Es ist daher notwendig, an der südöstlichen Grenze der Stellplatzanlage eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m über Geländeoberkante zu errichten. Die Lärmschutzwand wird in ihrer Länge auf 37 m festgesetzt, die der Länge des Baufeldes der Remise entspricht (siehe Textliche Festsetzung Nr. 20).

Innerhalb des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine urbane Nutzung realisiert werden.

11. Erhaltungs- und Anpflanzgebote

Der zentrale Gehölzbestand ist artenreich und hat für Brutvögel und Fledermäuse eine hohe Bedeutung. Die gesamte Baumgruppe ist stadtbildprägend und wirkt sich positiv auf das örtliche Klima aus. Es werden im gesamten Geltungsbereich zur Umsetzung des Vorhabens insg. 35 Bäume gefällt, davon fallen 14 Bäume unter die Baumschutzverordnung

(BaumSchVO) (überwiegend Schadstufe 2). 38 unter Baumschutz stehende Bäume werden erhalten. Der Bebauungsplan 2351 wird durch die Aufstellung eines Grünordnungsplans verfahrenstechnisch begleitet.

Der Grünordnungsplan teilt sich in zwei Teile: den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, der die Abhandlung des Artenschutzes und des Baumschutzes beinhaltet, sowie das Freiraumkonzept, in dem die geplante Nutzung und die Gestaltung der Grünflächen und Freiräume dargestellt wird. Die Bäume sind in der Karte „Freiraumkonzept“ dargestellt. Zudem werden die unter Baumschutz stehenden und aus diesem Grund städtebaulich prägnanten, ortsbildprägenden und erhaltenswerten Bäume im Bebauungsplan 2351 mit Erhaltungsgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB) für Einzelbäume und Baumgruppen (mit Kennzeichnung Kronentraufbereich) festgesetzt.

Darüber hinaus ist nach dem MobBauOG bei mehr als vier zusammenhängenden Stellplätzen je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Nach derzeitigem Planungsstand werden im gesamten Geltungsbereich auf privaten Flächen im Bereich von Stellflächen 33 Bäume sowie an dem denkmalgeschützten verkehrsberuhigten Bereich zwei weitere Bäume neu gepflanzt.



Abb. 5: Freiraumkonzept – Lageplan Baumstandorte, Stand: Februar 2023

Für den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriff in den nach Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand (Fällung von 14 geschützten Bäumen) sind 28 Bäume an

den öffentlichen Planstraßen neu zu pflanzen (Pflanzqualität mind. 18/20 cm). Hiervon können 18 Bäume als Ersatzbäume (im Verhältnis 1:1,5) angerechnet werden. Es verbleiben somit fünf extern zu ersetzende Bäume, die im Kleingartengebiet Neustadt Süd (siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Kap. 6.2.3.3) gepflanzt werden sollen.

Die Anpflanzung der Bäume wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mindestens 8 m² großen begrünten Baumscheiben sind mit einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen und vor Überfahren zu schützen (siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Kap. 6.2.3.2). Geringfügige Abweichungen von den Standorten der zeichnerischen Darstellung im Freiraumkonzept (siehe Abbildung 5) sind zulässig.

Weitere Anpflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB betreffen die Dachflächen im Plangebiet. Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden sind die Dachflächen im Plangebiet vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen, um einen Beitrag zur Verdunstung und somit zum Klimaschutz und zur Vorsorge bei Starkregenereignissen zu leisten. Die Dachbegrünung ist mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen – mit Ausnahme von Anlagen zur Energiegewinnung - dienen. Ihr Anteil darf 30 Prozent der Dachfläche nicht überschreiten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 14). Die Dachbegrünung kann mit Anlagen zur Energiegewinnung wie PV- oder Solarthermieanlagen kombiniert werden.

Auch die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen der Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 15).

12. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Bremische Landesbauordnung

Wenn eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt ist, sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig (siehe Textliche Festsetzung Nr. 21).

Durch die Festsetzung der Dachneigung wird in Verbindung mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe bei Neubau sichergestellt, dass eine dem denkmalgeschützten Bestand entsprechend angepasste Dachlandschaft ausgebildet wird.

13. Nachrichtliche Übernahme

Bei Überschreitung der Höhe von 18,2 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 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) einzuholen.

D) Umweltbelange

Natura-2000-Gebiete, Landschaftsprogramm

Auf dem Gelände befinden sich Gehölzstrukturen mit ortsbildprägendem Charakter. Ein Gutachten zum Baumbestand und zur Fauna wurde im März 2016 bzw. September 2017 erstellt,

zudem wurde ein Freiraumkonzept für das Gebiet im Juni 2022 erarbeitet, sodass das Vorhaben die Bestandsbäume teilweise berücksichtigt. Einzelne Bäume können jedoch nicht erhalten werden. Eine detaillierte Bewertung des Bestandes und eine Bilanzierung zum Ausgleich der entfallenden Bäume wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Dabei haben auch artenschutzrechtliche Belange Beachtung gefunden.

Natur und Landschaft

Im Landschaftsprogramm Bremen (LaPro) ist das Plangebiet auf der Karte A (Arten und Biotope) mit allgemeiner Bedeutung und als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad dargestellt. Der zusammenhängende Gehölzbestand im Südwesten des Geltungsbereichs sowie des angrenzenden Kleingartengebietes haben eine hohe bioklimatische Bedeutung (Karte D: Klima/Luft). Die an das Vorhabengebiet angrenzenden Kleingärten haben außerdem ein mittleres Erholungspotenzial (Karte F: Erholung) und werden als Stadtoase (städtisch geprägten Grün- und Freiflächen, die Zielgebiete der Naherholung sind, mit einer aktuellen Belastung von > 55 dB(A)Lden) eingestuft (Karte G: Lärmsituation in Zielgebieten ruhiger Erholung).

Hieraus ergeben sich die planerischen Ziele des Baumschutzes sowie einer Durchwegung des Plangebietes und einer Anbindung an den Erholungsraum der Kleingärten. Diese Ziele werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan, bspw. in Form von Erhaltungsgeboten oder Geh- und Radfahrrechten, gesichert.

Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung

Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Da in diesem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist die Eingriffsregelung von Gesetzes wegen nicht anzuwenden. Eine Minimierung der Eingriffe wurde jedoch gleichwohl angestrebt. Die betroffenen Belange des Umwelt-, und Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie nach § 1a Abs. 5 BauGB werden im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet.

Veränderungen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planänderung unter Festsetzung der Gebietskategorie eines MU (Urbanes Gebiet) primär im Hinblick auf Belastungen durch Lärmimmissionen für die neu hinzutretende Wohnnutzung im Plangebiet, die im bisher beplanten Gewerbegebiet nicht vorhanden waren. Unter Berücksichtigung der Textlichen Festsetzungen können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt und abgesehen von den rückwärtigen Baumstandorten auch vollständig versiegelt. In Folge der Planung wird sich die Umweltsituation im Plangebiet daher nicht wesentlich verändern.

Boden (Altlasten/schädliche Bodenveränderungen)

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht in Teilen des Plangebietes im Bereich der unversiegelten Flächen eine Gefährdung durch direkten Kontakt mit verschiedenen Verunreinigungen.

Über den Pfad Boden- Grundwasser besteht durch die in den Auffüllungen festgestellten Verunreinigungen an MKW, PAK und Schwermetallen aufgrund unterlagernden bindigen

Weichschichten keine Gefährdung. Die Weichschichten fungieren als natürliche Schadstoffbarriere für die Schadstoffe. In drei von acht untersuchten Bodenproben wurden LHKW nachgewiesen. Für LHKW stellen die Weichschichten keine Barriere dar. Es konnte im Grundwasser vor Ort nachgewiesen werden.

Eine Kartierung der Bodenkontaminationen wurde im September 2017 erstellt. Es wurden teilweise bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die nicht sanierten Flächen werden über den Bebauungsplan in ihrer Nutzung eingeschränkt (siehe Textliche Festsetzung Nr. 13).

Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, wurde für das Plangebiet im Jahre 2018 eine Erfassung des Brutvogelbestandes sowie der Fledermäuse auf dem Gelände vorgenommen.

Brutvögel:

Das Untersuchungsgebiet ist vergleichsweise artenarm. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist mit dem Nachweis eines Brutpaares sehr gering. Die Gebäude haben für die Vögel im Untersuchungsgebiet keine Bedeutung als Brutstätten. Für die Artenvielfalt sind vielmehr die alten Bäume am Parkplatz hinter dem Biomarkt von Bedeutung.

Im Nordosten des Geltungsbereiches wurde im Jahr 2017 ein Revier des Brutverdachts für den Sperber festgestellt. Es ist durch die Überbauung des nordöstlichen Gehölzbestandes keine Dauerlebensstätte betroffen. Insbesondere durch den Erhalt des zentralen und südlichen Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs und vor dem Hintergrund des außerhalb des Geltungsbereiches direkt anschließenden qualitativ vergleichbaren Gehölzbestand zwischen Geltungsbereich und Kleingärten entsteht keine komplette Entwertung des Reviers für den Sperber. Des Weiteren sind im Umkreis von 1 km des Plangebietes ausreichend (insgesamt ca. 19,7 ha) strukturreiche ungestörte Flächen mit geschlossenem Baumbestand vorhanden, die eine deckungsreiche Brutplatzmöglichkeit bieten und wo angrenzend Grünflächen (Kleingärten) mit ausreichend Kleinvogelangebot als Nahrungsflächen zur Verfügung stehen (siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Kap. 4.2.2).

Fledermäuse:

Ein Aktivitätsschwerpunkt wurde im Bereich des Baumbestands festgestellt. Hier liegt ein deutlicher Quartierverdacht der Rauhaufledermaus vor. Hinweise auf weitere Quartiere wurden nicht aufgezeichnet, es wurden keine Fledermausquartiere festgestellt. Allerdings ist eine Vielzahl von Einflugmöglichkeiten vorhanden.

Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bis zu dem Zeitpunkt, dass die Neupflanzungen diese Funktion vergleichbar erfüllen können, sicher aufrecht zu erhalten, wird vorsorglich vorgeschlagen, im zentralen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs an möglichst störungsarmen Standorten und im angrenzenden Kleingartengebiet insgesamt zehn Nisthilfen (2 x Star, 8 x andere Arten) sowie zwei Ersatzkästen für Fledermäuse anzubringen. Die exakte Verortung der Nisthilfen und das Aufhängen erfolgt im Zuge der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung vor Beginn der Baumfällarbeiten.

Baumschutz

Die nach der Bremischen Baumschutzverordnung unter Baumschutz stehenden und zu erhaltenden Bäume werden im vorliegenden Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1

Nr. 25 b) BauGB) für Einzelbäume und Baumgruppen (mit Kennzeichnung des Kronentraufbereichs) festgesetzt. Insgesamt werden im Geltungsbereich 35 Bäume gefällt, wovon 14 unter Baumschutz stehen. Für den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriff in den nach Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand sind 28 Bäume an der öffentlichen Planstraße neu zu pflanzen (Pflanzqualität mind. 18/20). Darüber hinaus sind fünf weitere Anpflanzungen von Bäumen im Kleingartengebiet Neustadt Süd außerhalb des Bebauungsplangebietes vorzunehmen.

Auswirkungen auf das Klima

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Oberflächengestalt sowie Nutzungs- und Vegetationsstrukturen bestimmt. Die mit der Planung verbundene Änderung der Standortfaktoren wirkt sich auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus. Zur Verbesserung des Lokalklimas und vor dem Hintergrund der zu erwartenden klimatischen Veränderungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen (siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Freiraumkonzept):

- Erhaltung des zentralen Baumbestandes und weiterer unter Baumschutz stehender großer Einzelbäume.
- Baumpflanzungen im Bereich der privaten und öffentlichen Stellflächen und Verkehrsflächen.
- Dachbegrünung der Wohngebäude und Tiefgaragen, Fassadenbegrünung an den Tiefgaragen
- Wasserdurchlässige Pflasterung
- Freihalten/ Schaffen von Frischluftschneisen

Die Erhaltung des zentralen Gehölzbestandes mit hoher bioklimatischer Bedeutung und weiterer Großbäume sowie die oben genannten geplanten Maßnahmen tragen dazu bei, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind und die Planung im Geltungsbereich die zu erwartenden klimatischen Veränderungen berücksichtigt.

Auswirkung auf den Menschen

Auf das Plangebiet wirken Geräuschmissionen durch die Quellarten Gewerbe, Luft- und Straßenverkehr ein. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden textliche Festsetzungen (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 18.1 – 18.8 sowie Nr. 19 und 20) in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Umsetzung von Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile für schutzbedürftige Innenräume planungsrechtlich absichern (siehe Kapitel C, Nr. 10).

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Investor:innen tragen die Planungs- und Erschließungskosten und übernehmen im städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Die Kosten für die Baumerersatzpflanzungen trägt der Vorhabenträger. Weitere Regelungen zur Kostenübernahme werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Grunderwerb:

Für die Verlängerung des Fabrikweges in das Kleingartengebiet und ggf. für die Verlängerung der Erschließungsstraße zum Parkplatz Kleingartengebiet sowie für die südöstliche Fuß- und

Radwegeanbindung muss das Grundstück VL 9 Flur 34/005 erworben werden. Für den Grund-
erwerb einschließlich Bauteilentschädigung sind rund 26.000 Euro einzustellen.

Aufgrund der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bre-
men weitere Kosten entstehen. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur voll-
ständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur
Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über welche die Bürgerschaft
im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2351 sind keine geschlechtsspezifischen Aus-
wirkungen zu erwarten. Der geplante Nutzungsmix innerhalb der festgesetzten Gebietskatego-
rie eines Urbanen Gebietes, mit seinen zulässigen und unzulässigen Nutzungen, soll für
Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten wer-
den. Die verschiedenen Nutzungen richten sich also neutral an alle Geschlechter. Die sehr
gute verkehrliche Anbindung sowie die umgebende Infrastruktur begünstigen die Bildung kur-
zer Wegeketten, die sich insbesondere positiv auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie aus-
wirken. Aspekte des Gender Mainstreaming werden somit durch den Bebauungsplan 2351 gut
erfüllt.

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

Im Auftrag

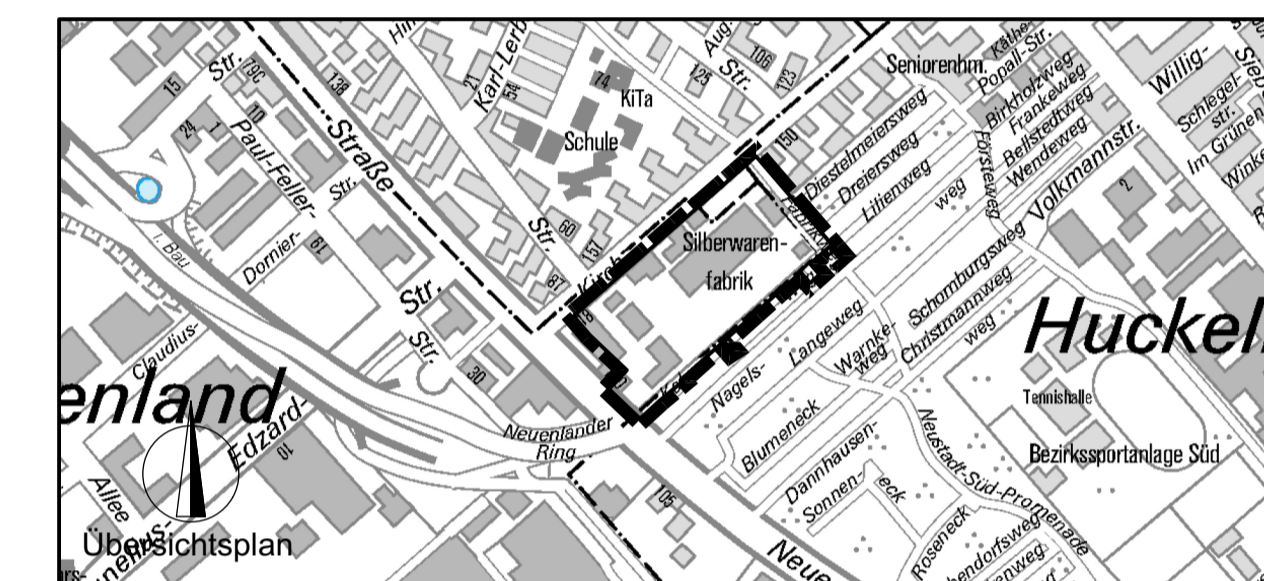
Bremen,

.....
Bewernitz

BEBAUUNGSPLAN 2351

Koch & Bergfeld-Areal
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt in den Huckelriede, zwischen Kirchweg, Fabrikweg, südlichem Kleingartengebiet und Neuenlander Straße

(Bearbeitungsstand: 07.03.2023)



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: Halves
Gezeichnet: Evers &
Partner Stadtplaner PartGmbH
07.03.2023 (A.n.ö.A.)
Verfahren: Nickel

Bebauungsplan
2351

HINWEISE (FORTSETZUNG)

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

Archäologie
Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen.
Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Boden
Kirchweg 200: Im Bereich der mit "A" gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,3 - 2,0 m mit umweltrelevanten Schadstoffen insbesondere Cyanid bis zu 2.050 mg/kg TS, Mineralöl-Kohlenwasserstoffe-Gehalt bis zu 3.190 mg/kg TS, Schwermetallen (Nickel, Silber, Kupfer, Zink) bis zu 25.000 mg/kg TS, Quecksilber bis zu 94 mg/kg TS, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) bis zu 79 mg/kg, davon Benzo(a)pyren (BaP) bis zu 5,3 mg/kg TS verunreinigt. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen bzw. Wohnen für Cyanid, Quecksilber und BaP nach BBodSchV bzw. nach dem im Land Bremen bestehenden Bewertungsmaßstab für PAK sind überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind auf die langjährige Nutzung der Silberwarenproduktion zurückzuführen.

Kirchweg 188: Im Bereich der mit "B" gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,0 m bis 1,60 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) bis zu 2.470 mg/kg TS, davon Benzo(a)pyren (BaP) bis zu 110 mg/kg TS und Blei 3.500 mg/kg TS, Kupfer 19.000 mg/kg TS und Nickel 3.200 mg/kg TS verunreinigt. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohnen nach BBodSchV bzw. nach dem im Land Bremen bestehenden Bewertungsmaßstab für PAK sind überschritten. Die Bodenverunreinigung durch PAK und Schwermetalle ist vermutlich auffüllungsbedingt als auch durch die langjährige gewerbliche Nutzung durch die Silberwarenfabrik bedingt. Zudem ist das Stauwasser mit PAK bis zu 75,4 µg/l und mit LHKW bis zu 382 µg/l belastet. Die Prüf- bzw. Maßnahmschwellenwerte nach LAWA sind überschritten.

Kirchweg 204-208: Im Bereich der mit "C" gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,0 m bis mindestens 1,00 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei bis zu 630 mg/kg TS, Nickel bis zu 280 mg/kg TS und polycyclische aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bis zu 400 mg/kg TS davon Benzo(a)pyren (BaP) bis zu 23 mg/kg TS, verunreinigt. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohnen nach BBodSchV bzw. nach dem im Land Bremen bestehenden Bewertungsmaßstab für PAK sind überschritten. Die Bodenverunreinigung durch PAK und Schwermetalle ist vermutlich auffüllungsbedingt.

Kirchweg 188 / 200: Im Bereich der mit "D" gekennzeichneten Fläche ist die Bodenluft durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bis zu 1.000 mg/m³ verunreinigt. Das Grundwasser ist in diesem Bereich durch LHKW bis zu ca. 1.300 - 3.000 µg/l, davon ca. -1.700 µg/l Vinylchlorid verunreinigt. Die Prüf- bzw. Maßnahmschwellenwerte nach LAWA sind überschritten. Die Boden- und Grundwasserverunreinigung durch LHKW ist auf die langjährige Nutzung einer Silberwarenfabrik zurückzuführen.

Grundwasser
Aufgrund einer Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) wird gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen, im Bereich der mit "D" gekennzeichneten Fläche keine Gartenbrunnen zu errichten und Wasser aus bereits bestehenden Gartenbrunnen vorsorglich bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

18.4. in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. begrenzte Öffnungswinkel, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen) ein Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Lüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird,

18.5. in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 50 und ≤ 60 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schalldämmte Lüftungsöffnungen oder technisch kontrollierte Wohnraumlüftung ein Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird,

18.6. für mindestens einen hausnahen Freibereich wie etwa Terrassen, Balkone, Loggien durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa Wintergärten, verglaste Loggien oder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten tags ein Mittelungspegel/Wert von 55 dB(A) eingehalten wird und

18.7. in schutzbedürftigen Arbeitsräumen tagsüber durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzwand in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) ein Innenpegel von maximal 40 dB(A) nicht überschritten wird,

18.8. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen. Von den Festsetzungen der Ziffer 18.2 bis 18.7 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

19. Im MU 1.6 und MU 1.7 ist eine Wohnnutzung bis zur Fertigstellung eines zusammenhängenden Baukörpers mit einer Länge von mindestens 65 m entlang des mit "(a)" bezeichneten Bereiches sowie mit einer Länge von mindestens 55 m entlang des mit "(b)" bezeichneten Bereiches im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im MU 1.2 unzulässig.

20. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Schutzwand von 37 m Länge und 2 m Höhe herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Von der festgesetzten Länge und Höhe der Lärmschutzwand können Abweichungen zugelassen werden, wenn lärmtechnisch nachgewiesen wird, dass der Schutzwirkung des aktiven Lärmschutzes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Bremischer Landesbauordnung

21. Wenn eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt ist, sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bei Überschreitung der Höhe von 18,2 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.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
Bremisches BaumschutzVO
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bremisches Mobilitäts-Bau-Orts-Gesetz (MobBauOG)
Begrünungsartenschutzgesetz Bremen (BegrOG)

Baumschutz
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Artenschutz
Naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

7. Im MU 1.6 gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Längenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von maximal 65 m zulässig ist. Die baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Bremischer Landesbauordnung bleiben unberührt.

8. Im MU 1.7 gilt für die Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von 20,5 m als Höchstmaß die offene Bauweise.

9. Im MU 1.7 gilt für die Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von 7 m als Höchstmaß die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Längenbeschränkung aufgehoben ist. Die baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Bremischer Landesbauordnung bleiben unberührt.

10. Im MU 1.2, MU 1.3, MU 1.4, MU 1.5, MU 1.6 und MU 1.7 können Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Loggien und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf höchstens 30 % der Fassadenlänge je Geschoss sowie durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden.

11. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze nur innerhalb der besonders dafür festgesetzten Bereiche zugelassen werden.

12. Geringfügige Abweichungen von der Lage der mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen können zugelassen werden.

13. Die Nutzungen als Fläche zum Zwecke von sämtlichen Nutzungsszenarien (Kinderspielflächen, Wohnen, Park- und Freizeitznutzung, Industrie und Gewerbe) nach der Bodenschutzverordnung sind im Bereich der gekennzeichneten Flächen A, B und C nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

14. In den Urbanen Gebieten sind die abschließenden Dachflächen der Hauptgebäude vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung in allen Baugebieten mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als geeignete Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen - mit Ausnahme von Anlagen zur Energiegewinnung - dienen. Ihr Anteil darf 30 % der Dachfläche nicht überschreiten.

15. In den Urbanen Gebieten sind die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen der Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

16. Standplätze von nicht überdachten Stell- und Parkplätzen sind, sofern die geotechnischen Voraussetzungen gegeben sind, mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen zulässig sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

17. Bei der Errichtung von Gebäuden sind Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 Prozent ihrer jeweiligen Fläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zu versehen. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass eine Unterschreitung der Mindestfläche auf einem Gebäude zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass die unterschrittene Menge von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf einem anderen Gebäude auf gleichem Baugrundstück zusätzlich errichtet wird.

18.1. In den Urbanen Gebieten ist in Folge von Straßen- und Fluglärm mit Lärmwerten von bis zu 72 dB(A) tags und von bis zu 64 dB(A) nachts zu rechnen. Daher ist für Neubauten und bei wesentlichen Umbauten im Plangebiet sicherzustellen, dass

18.2. an Gebäudeseiten, an denen nachts Außenpegel von > 60 dB(A) und tags Außenpegel von > 70 dB(A) überschritten werden, zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume unzulässig sind,

18.3. in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa begrenzte Öffnungswinkel, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen tagsüber ein Innenraumpegel von maximal 35 dB(A) erreicht wird,

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes
Mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Umgrenzung von Flächen mit Grundwasserverunreinigung, siehe Hinweise (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Im Bereich der durch xx xx gekennzeichneten Bereiche sind Einwirkungen durch Starkregenereignisse möglich. Daher sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Geländehöhen über NormalhöhenNull (üNNH)
z.B. +5,09 m üNNH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Im Urbanen Gebiet (MU) sind sonstige Gewerbebetriebe wie „Bordelle“ und „bordellartige Betriebe“ unzulässig. Vergnügungstänzen und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, es sei denn, es handelt sich um Tankstellen für Elektroautos.

3.1. Im MU 1.1 bis 1.7 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig, es sei denn, die Ziffern 3.2 bis 3.4 regeln etwas anderes.
3.2. Abweichend von der Ziffer 3.1 sind im MU 1.4 Einzelhandelsbetriebe, die dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen sind, allgemein zulässig.
3.3. In den MU 1.1 bis MU 1.7 können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als untergeordnete Zubehörfäche zu Produktions- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden.

3.4. Im MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 1.5, MU 1.6 und MU 1.7 können der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Kioske mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 200 m² ausnahmsweise zugelassen werden. Zur Verkaufsfläche im Sinne von Satz 1 zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzonen inklusive Ein- und Ausgangsbereiche.

4. Im MU 1.1 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugunsten der Herstellung von Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
5.1. Bei Flachdächern und fachgeneigten Dächern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhauseinstiege sowie Anlagen zur Energiegewinnung ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Sie sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Soweit Anlagen zur Energiegewinnung und Entwässerung die zulässige Höhe um nicht mehr als 1 m überschreiten, kann der Abstand von der Außenfassade auf bis zu 1 m reduziert werden.

5.2. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist NormalhöhenNull (NHN).
6. Im MU 1.1 gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben. Die baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Bremischer Landesbauordnung bleiben unberührt.

BAULICHE NUTZUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Urbanes Gebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. GRZ 0,9 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. GH 29,5 m üNNH Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NormalhöhenNull (üNNH)
z.B. GH 21 bis 22,5 m üNNH Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß über NormalhöhenNull (üNNH)
z.B. GF 2.500 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
z.B. TH 13,5 m üNNH Traufhöhe, als Höchstmaß über NormalhöhenNull (üNNH)
z.B. FH 17 m üNNH Firsthöhe, als Höchstmaß über NormalhöhenNull (üNNH)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise
Geschlossene Bauweise
Abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsberuhigter Bereich
Fuß- und Radweg

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen
Stellplätze und ihre Zufahrten
Nebenanlagen
Erhalt von Einzelbäumen (mit Kennzeichnung Kronentraufbereich)
Erhalt von Baumgruppen (mit Kennzeichnung Kronentraufbereich)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. unterschiedliches Maß der Nutzung
Sonstige Abgrenzung

z.B. (a) und (b) besondere Festsetzung (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 19)

