

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 16. August 2022**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 („Essighaus“)  
für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt  
zwischen Langenstraße, Kahlenstraße und Große Waagestraße.  
(Bearbeitungsstand: 23.05.2022)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 155 (Bearbeitungsstand: 23.05.2022) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 23.06.2022 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Deputationsbericht mit Begründung ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussempfehlung:**

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 zu beschließen.

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

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 („Essighaus“)  
für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt  
zwischen Langenstraße, Kahlenstraße und Große Waagestraße.  
(Bearbeitungsstand: 23.05.2022)**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 23.05.2022) und die entsprechende Begründung vor.

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

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 10. Februar 2022 beschlossen, dass für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 155 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).

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

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 155 wurde am 6. Juli 2021 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer digitalen, öffentlichen Einwohnendenversammlung durchgeführt.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 6. Oktober 2020 bis zum 9. November 2020 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 10. Februar 2022 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 8. März 2022 bis 19. April 2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegen.

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

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

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

#### 6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese sowie die dazu abgegebene Empfehlung der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt.

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

##### 7.1 Ergänzung eines Hinweises der Luftfahrtbehörde zur Lage im Bauschutzbereich auf dem Plan

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

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 23.05.2022) enthält die Ergänzung des vorgenannten Hinweises.

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

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

In Kapitel C) Planinhalt wurde in Abschnitt Nr. 4 Maß der baulichen Nutzungen der Hinweis auf die Lage im Bauschutzbereich und zur Erforderlichkeit der Einholung der Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung von Bauwerken mit einer Höhe von über 48,2 m ü. NHN ergänzt.

In Kapitel C) Planinhalt wurde der Abschnitt Nr. 9 Erschließung und Stellplätze um die Erläuterung einer nicht erforderlichen Befahrung der Kleinen und Großen Waagestraße durch Feuerwehr- und Müllfahrzeuge ergänzt.

In Kapitel D) Umweltbelange wurde zum Thema „Boden“ ergänzt, dass technische Untersuchungen im Vorfeld der Bauarbeiten durch die nahezu vollständige Bebauung des Plangebietes nur sehr eingeschränkt möglich sind und aus diesem Grund alle Erdarbeiten durch einen Sachverständigen zu begleiten und Untersuchungen auf Grundlage eines der Bodenschutzbehörde vorgelegten Konzepts zur Bodenuntersuchung umzusetzen sind.

In Kapitel D) Umweltbelange wurde zum Thema „Oberflächenwasser“ der Begriff „Regenwasserkanalisation“ durch „Mischwasserkanäle“ ersetzt.

In Kapitel E) Finanzielle Auswirkungen wurde bezüglich der möglichen Kostenübernahme einer Kampfmittelbeseitigung - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der

Kosten herangezogen werden können – korrigiert, dass diese „durch das Land“ und nicht „im Haushalt der Stadtgemeinde“ getragen werden.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 23.05.2022) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

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

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Mitte hat in seiner Fachausschusssitzung am 26.10.2020 den Planentwurf behandelt und stimmt diesem zu.

„Er begrüßt die Aufwertung, die die Langenstraße durch die neuen Gebäude und die Hochwertigkeit der Ausführung erfährt, wenn auch Höhe und Volumen des Gesamtgebäudes als zu dominant gegenüber der historischen Stadtwaage und der Umgebungsbebauung angesehen werden.

Der Beirat bedauert jedoch, dass in den oberen Stockwerken des Neubaus keine Wohnnutzung realisiert werden soll“ und führt weiter aus: „Die Begründung, dass eine solche Nutzungsart möglicherweise zu Konflikten mit der Gastronomienutzung im Erdgeschoss bzw. im Jacobshof führen könnte, erscheint nicht ganz stichhaltig. Ähnliche gemischte Nutzungen (Gastronomie und Kleingewerbe in den Erdgeschossen, z. T. sogar Marktnutzung in Verbindung mit Wohnen in den Obergeschossen) gibt es bereits an anderen Stellen in der Umgebung und das, soweit bekannt, konfliktfrei. Zudem wurde der noch sehr junge Bebauungsplan 2440 explizit erarbeitet, um Wohnen im Kerngebiet zu ermöglichen bzw. sogar zu fördern. Alle Experten sind sich heute einig, dass nur ein Nutzungsmix inklusive Wohnen zu einer Belebung der Innenstadt führen wird. Neues Baurecht sollte sich folgerichtig an dieser politischen Zielsetzung orientieren.“

Eine Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde nicht abgegeben.

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

## **C) Beschluss**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt zwischen Langenstraße, Kahlenstraße und Große Waagestraße (Bearbeitungsstand: 23.05.2022) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

---

Vorsitzender

## **Begründung**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 („Essighaus“) für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt zwischen Langenstraße, Kahlenstraße und Große Waagestraße. (Bearbeitungsstand: 23.05.2022)**

#### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1.075 m<sup>2</sup> und liegt zentral in der Bremer Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz und Rathaus. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung bestimmt.

Im Nordosten schließt das Plangebiet an die Grundstücke der Gebäude Obernstraße Nr. 22 - 26, im Osten an die Große Waagestraße, im Süden an die Langenstraße, im Westen an die Langenstraße und Kahlenstraße an. Es umfasst die Flurstücke 662/3, 663/1 und 664/1 sowie die Flurstücke der Straßenverkehrsfläche (Langenstraße) 662/2, 663/2 und 485/8.

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

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

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Altstadt, westlich des nur knapp 200 Meter entfernten Marktplatzes mit Rathaus und Roland sowie der Handelskammer („Schütting“) und der Bremischen Bürgerschaft. In Sichtweite, aber räumlich etwas abgerückt, befindet sich der St. Petri Dom. Das Plangebiet selbst liegt in der äußeren Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Rathaus und Roland.

Das Plangebiet ist im Bestand durch das Gebäudeensemble Langenstraße 15, 17, 19 und 21 eingenommen. Das Gebäudeensemble besteht aus dem 1956 wiederaufgebauten und 1971 umgebauten Essighaus, einem drei- bis viergeschossigen L-förmigen Baukörper mit ausgebautem Spitzdach und zwei Ziergiebeln zur südlichen Straßenfassade an der Langenstraße sowie einem überwiegend zweigeschossigen Erweiterungsbau mit Flachdach, der im Norden an die Gebäude Obernstraße Nr. 22 – 26 anschließt. Seit 1972 werden die Gebäude als Büroräume für ein Geldinstitut genutzt.

Das Gebäudeensemble Langenstraße 15 bis 21 war einst geprägt durch ein schmales Patrizierhaus von 1618, dem ursprünglichen Esich- bzw. Essighaus, das über die Jahrhunderte Kaufmannsbetriebe, eine Brauerei sowie im 19. Jahrhundert auch eine Essigfabrik beheimatete. Das Gebäude wurde im Zweiten Weltkrieg bis auf den Erdgeschossbereich nahezu vollständig zerstört. Beim Wiederaufbau wurden das Portal und die ebenerdigen Erker (Utluchten) rekonstruiert. Dieser Standerker wird in den Neubau integriert und die Rekonstruktion im Bereich des 1. Obergeschosses erweitert. Darüber wird ein Relief am Neubau an den oberen, im Krieg zerstörten, Bereich der Essighausfassade erinnern. Darüber hinaus wird der heute in der Fassade zur Langenstraße verbaute Schmuckgiebel der ehemaligen Sonnenapotheke in die Fassadengestaltung des Vorhabens integriert und der Fassade entlang der Großen Waagestraße vorgesetzt.

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch fünf- bis achtgeschossige Geschäftshäuser unterschiedlichen Baualters geprägt. Die Obernstraße, nordöstlich des Plangebiets verlaufend, ist eine der Haupteinkaufstraßen Bremens und als Fußgängerzone ausgewiesen. Hier verlaufen zudem zwei Straßenbahnlinien.

Die Langenstraße wurde 2007 als verkehrsberuhigte Straße neugestaltet und in das Fußwegekonzept zum Marktplatz einbezogen.

Das Plangebiet selbst sowie das unmittelbare und weitere Umfeld sind sehr urban geprägt und weisen einen kerngebietstypischen Nutzungsmix auf. Die Flächen sind daher nahezu vollständig versiegelt. Abgesehen von vereinzelt Straßenbäumen sind keine Grün- und Gehölzstrukturen zu verorten.

Die im Osten des Plangebietes verlaufende Große Waagestraße mündet in den neu gestalteten Platzraum, den „Jacobshof“. Dieser wird u. a. von der Nordfassade der denkmalgeschützten Stadtwaage, der Südfassade des Johann-Jacobs-Hauses sowie einem Teil der Ostfassade des Gebäudeensemble Langenstraße 15 bis 21 gerahmt. Die Große Waagestraße stellt eine Verbindung zwischen der Obern- und Langenstraße dar. Die Verbindung zwischen der Obernstraße und dem „Jacobshof“ ist durch einen Höhenversprung von etwa 3,50 m geprägt. Dieser wird jeweils mittels einer Treppenanlage überbrückt. Die Große Waagestraße ist folglich auf Höhe der die Obernstraße flankierenden Blockrandbebauung nur als Fußwegeverbindung möglich, die zudem ortstypisch relativ schmal ausgestaltet ist.

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr von der Langenstraße her erschlossen. Die Große und Kleine Waagestraße im Osten des Plangebiets sind für den Kfz-Verkehr nur eingeschränkt befahrbar (vgl. Punkt 8. Erschließung und Stellplätze). Dies gilt ebenso für die Kahlenstraße im Westen des Plangebiets. Hier existiert eine Umfahrt des Gebäudes Langenstraße 25 bis 29 (Parkhaus), wobei die Durchfahrt auf die Langenstraße nicht möglich ist. Auf der Höhe der Südfassade des Essighauses ist der Fußweg mit Pollern geschützt. Über die Kahlenstraße erfolgt die rückwärtige Erschließung der Gebäude der Obernstraße, zudem ist eine Vielzahl von Fahrradabstellplätzen vorhanden.

Die Anbindung an die Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist gut. Mit der Haltestelle Obernstraße befindet sich unmittelbar nordöstlich des Plangebiets ein Zugang zu den Straßenbahnlinien 2 und 3. Mit der Haltestelle Domsheide liegt in nächster Nähe ein zentraler, stark frequentierter Knotenpunkt. Hier verkehren die Straßenbahnlinien 2, 3, 4, 6 und 8 sowie Busse der Linien 24 und 25.

## 2. Geltendes Planrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich zweier rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Es handelt sich um den Bebauungsplan 182 vom 15. Februar 1955 sowie den Bebauungsplan 2440 vom 07. März 2016.

Der Bebauungsplan 2440 regelt die Art der baulichen Nutzung und setzt ein Kerngebiet fest. Oberhalb des zweiten Obergeschosses sind auch Wohnnutzungen zulässig.

Der Bebauungsplan 182 auf Grundlage der Staffelbauordnung von 1940 regelt das Maß der baulichen Nutzung. Zulässig sind an der Langenstraße vier Vollgeschosse (Baustaffel 4), ansonsten zwei Vollgeschosse (Baustaffel 2).

Im Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Dezember 2014 wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Gemischte Baufläche dargestellt. Zudem wird das Plangebiet zum Teil von der Darstellung des historischen Ortskerns umfasst und liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 155 kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit

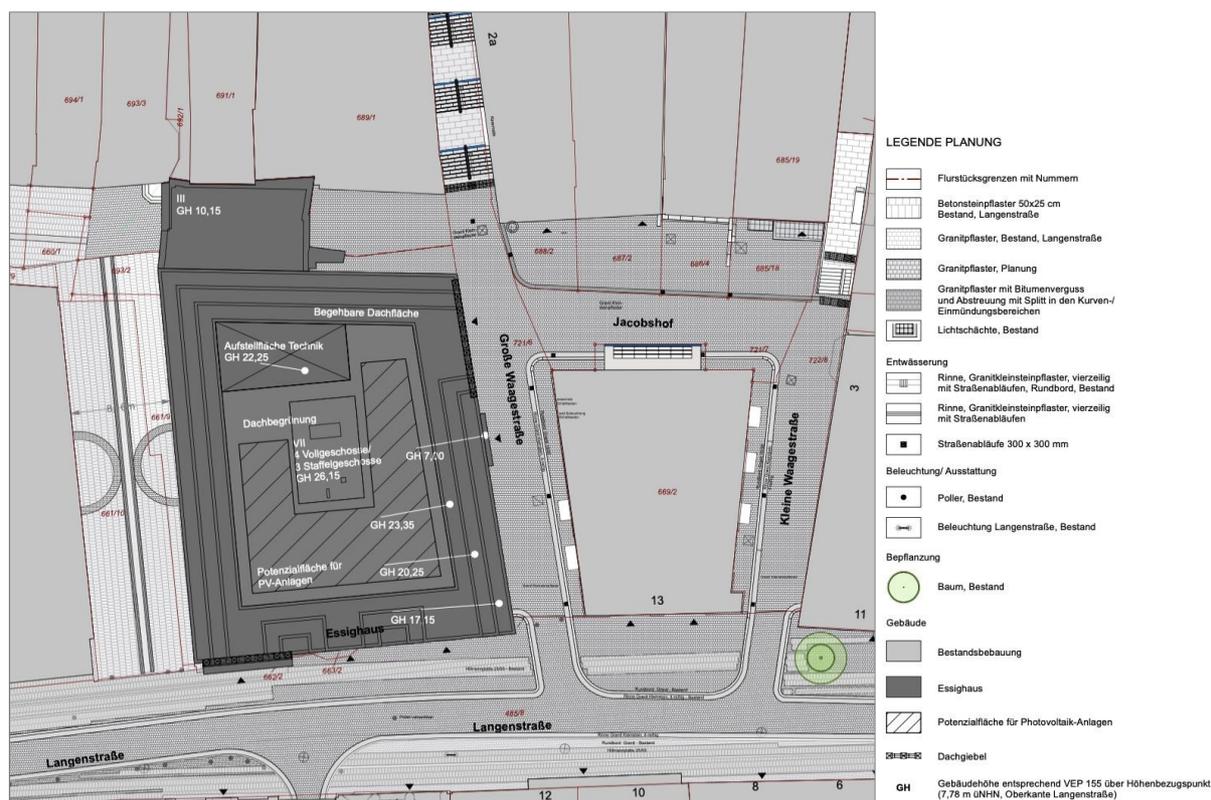


Abb. 1: Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan 155, Quelle: Atelier Schreckenbergs Planungsgesellschaft mbh, Architekten: MILLER & MARANTA AG, Stand 15.11.2021

Eigentümerin der Gebäude ist die Essighaus GmbH & Co. KG. Sie beabsichtigt, ihre Grundstücke an der Langenstraße neu zu bebauen, da die vorhandenen Bauwerke heute nicht mehr den funktionalen Anforderungen an moderne Büro- und Geschäftshäuser entsprechen. Ein Ziel bei der Neuentwicklung des Gebäudeensembles ist die Integration historischer Fassadenelemente sowie des Portals in die straßenseitige Fassade der Langenstraße und zum Jacobshof.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 155 „Essighaus“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, ein zeitgemäßes, bis zu achtgeschossiges Büro- und Geschäftshaus zu realisieren. Die Umsetzung eines solchen Vorhabens ist auf Grundlage des geltenden Bauplanungsrechts nicht möglich.

Die Erdgeschosszone des Neubaus an der Langenstraße soll sowohl durch gastronomische Nutzungen als auch durch Ladenflächen für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden. Im Zusammenspiel mit der kürzlich erfolgten Neuerrichtung des Johann Jacobs Hauses nordöstlich des Plangebiets, dem Umbau der Stadtwaage und der Aufwertung der Kleinen und Großen Waagestraße entsteht ein belebter Stadtraum. So kann auch den Zielen aus dem „Innenstadtkonzept Bremen 2025“ und der Fortschreibung „Strategie Centrum Bremen 2030+“ Rechnung getragen werden.

Dem Bebauungsplanverfahren vorangehend sind für das Plangebiet Voruntersuchungen zu unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten geprüft worden. Das architektonische Gesamtkonzept ist durch das Baseler Architekturbüro Miller & Maranta entwickelt worden, welches sich eingehend mit dem Stadtraum auseinandersetzt und einen wichtigen Baustein für die Innenstadt darstellt. Das entwickelte Gebäudeensemble nimmt Bezug auf die umgebende Bebauung, die architektonische Formensprache und Materialität. Ziel ist die historische Wiederherstellung der Dreiständigkeit der Fassadenabwicklung an der Langenstraße sowie die Interpretation der ursprünglichen Essighausfassade und des heute verbauten Giebels der Sonnenapotheke. Unter anderem wird auch die

ursprüngliche Eingangszone des historischen Essighauses wieder aufgegriffen und als Entrée für eine Verkaufsfläche verwendet. Grundsätzlich werden die geplanten Nutzungsbereiche im Erdgeschoss und Galeriegeschoss den drei Giebeln zugeordnet und erhalten jeweils einen separaten Eingang. Die Büronutzung in den oberen Geschossen wird einen gesonderten Zugang im Bereich der Großen Waagestraße erhalten.

Die Planung sieht einen Rückbau der Bestandsbebauung auf den Grundstücken Langenstraße 15 - 21, die darauffolgende Zusammenfassung dieser Grundstücke zu einem Baugrundstück und schließlich dessen Neubebauung vor.

Der Neubau soll bis zu acht Geschosse umfassen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 26,15 m, gemessen an der Oberkante der Attika bzw. der Brüstung, bezogen auf die Langenstraße. Ab dem fünften Obergeschoss werden die Geschosse jeweils umlaufend zurückgestaffelt.

Der Neubau wird rein gewerblich genutzt. Im Erdgeschoss werden sich gastronomische Angebote und Läden mit barrierefreien Zugängen vom neugestalteten Jacobshof (Große Waagestraße) im Osten sowie von der Langenstraße im Süden befinden. Die Flächen der Obergeschosse sollen als Büroflächen mit hoher Flexibilität gestaltet werden. Im Untergeschoss sind Haustechnik- und Lagerräume vorgesehen.

Die Mischung der Fassadenmaterialien aus historischen Sandsteinelementen und ortstypischem Klinker, sowie der Baukörper selbst schaffen einen hohen Wiedererkennungswert und lassen die Fassade des ursprünglichen Essighauses im Zusammenspiel mit einer neuen Fassade als Interpretation zeitgemäß wieder entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 155 ist erforderlich, da die vorliegende Planung im Rahmen der Festsetzungen zur Geschossigkeit des Bebauungsplans (BP) 182 nicht zulässig ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen somit der planungsrechtlichen Fixierung der geplanten und abgestimmten Kubatur des Neubaus. Eine Anpassung zur Art der Nutzung ist nicht erforderlich und wird entsprechend den Festsetzungen des BP 2440 (Kerngebiet) übernommen.

Um planungsrechtlich abzusichern, dass anstelle oder neben dem konkreten Vorhaben keine anderen oder weiteren Nutzungen im Plangebiet umgesetzt werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der zulässigen Nutzung nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet:

*„In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2).*

Um städtebaulichen Spannungen, die von einzelnen regulär zulässigen Kerngebietsnutzungen ausgehen können, im Innenstadtbereich der Stadt Bremen und im Hinblick auf

eine zulässige Wohnnutzung in der Umgebung vorzubeugen, wird das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt und Parkhäuser und Großgaragen sowie Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, ausgeschlossen:

*„Im Kerngebiet sind folgende Arten von Nutzungen unzulässig:*

- *Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,*
- *Parkhäuser und Großgaragen,*
- *Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.“* (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3)

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Bereich der Bremer Altstadt die vorgenannten Nutzungen nicht errichtet werden können. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll vor allem dem besonderen Gestaltungsanspruch des Kerngebiets und dem Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzung und Arbeitsstätten vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen Rechnung getragen werden. Die Ansiedlung einer Tankstelle innerhalb des Plangebiets stünde der gewünschten hochwertigen Bebauung und der städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets und seiner Umgebung entgegen. Sie sind regelmäßig auf eine auffällige, werbewirksame Außendarstellung angewiesen, um vom anfahrenden Autoverkehr frühzeitig erkannt zu werden. Dem Bedarf an Parkhäusern wird mit dem bestehenden Parkhaus (BREPARK) westlich des Plangebietes zudem bereits Rechnung getragen.

Zum anderen werden in dem Kerngebiet Vergnügungsstätten wie z. B. Nachtbars, Wettbüros und Spielhallen ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig, um städtebauliche Spannungen, die mit solchen Einrichtungen einhergehen können, auszuschließen. Durch Vergnügungsstätten können u. a. Beeinträchtigungen des Stadtbildes eintreten, da solche Nutzungen versuchen, mit auffälliger Werbung, z. B. durch Leuchtreklame, Kund:innen anzuwerben und zugleich keine ansprechende Schaufenstergestaltung aufweisen. Zudem kann mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten ein mit diesen Einrichtungen möglicherweise einhergehender Trading-Down-Effekt auf den umliegenden Stadtbereich verhindert und die Attraktivität dieser zentralen Lage erhalten werden. Der Vorhabenstandort liegt zentral in der Bremer Altstadt in nächster Nähe zu dem historischen Ensemble am Marktplatz und umfasst auch das historische Denkmal Stadtwaage, so dass gerade an dieser zentralen Stelle im Stadtraum eine mögliche Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden soll.

In Teilbereichen der Bremer Altstadt wird das übergeordnete Ziel verfolgt, langfristig auch Wohnnutzungen zu fördern. Aus diesem Grund wird analog zum angrenzend geltenden Bebauungsplan Nr. 2440 vom 07. März 2016, der für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 155 durch die textliche Festsetzung Nr. 1 außer Kraft gesetzt wird, folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.“* (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4)

Im Zuge des geplanten Vorhabens ist derzeit keine Wohnnutzung vorgesehen. Mit der Festsetzung soll jedoch für die Zukunft die Möglichkeit bestehen, in Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bremen, eine Wohnnutzung aufzunehmen.

Mit der Festsetzung Nr. 2 wird geregelt, dass der Vorhabenträger nur solche Vorhaben errichtet, zu denen er sich im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nutzungsarten, die im Plangebiet vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

Da es sich in diesem Fall um ein Kerngebiet handelt, muss im Falle einer zukünftig gewünschten Wohnnutzung stets der Gebietscharakter erhalten bleiben. Dadurch, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen zwingender Bestandteil ein Durchführungsvertrag ist, liegt es auch zukünftig in der Verantwortung der Gemeinde - unter Einhaltung des Gebietscharakters und Berücksichtigung des § 15 BauNVO („Rücksichtnahmegebot“) - einen Wohnanteil zu bestimmen und eine entsprechende Änderung des Durchführungsvertrags in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

## 2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch Ausweisung der überbaubaren Flächen wird die geplante und abgestimmte Kubatur des Neubaus planungsrechtlich fixiert. Dadurch fügt sich der Neubau weiterhin in die städtebauliche Struktur ein und bildet mit den umliegenden Gebäuden eine geschlossene Raumkante an der Langenstraße, die an den entsprechenden Stellen durch die Verbindung von Langenstraße zur Kahlenstraße und die Große Waagestraße Durchwegungsmöglichkeiten zulässt. Die vorhandene Blockrandstruktur bleibt damit weiterhin erhalten.

Der Neubau springt im fünften und sechsten Obergeschoss jeweils an der West-, Nord- und Ostfassade zurück. Zusätzlich werden die vorgenannten Obergeschosse an der Südfassade in Teilbereichen eingerückt. An der Ostfassade hingegen wird die Rückstaffelung auf Höhe der Platzfläche am Jacobshof ausgesetzt und die Fassade durchgehend nach oben geführt. Das siebte Obergeschoss springt umlaufend zurück. Die Rückstaffelungen sind durch Baugrenzen und entsprechende Gebäudehöhen definiert. Durch die unterschiedliche Anordnung von Rückstaffelungen, Vor- und Rücksprüngen kann eine abwechslungsreiche und akzentuierte Fassade ausgebildet werden. Zudem wird die Dreistöckigkeit entlang der Langenstraße hervorgehoben.

Der geplante Neubau soll auch ein Untergeschoss erhalten. In diesem werden Lager- und Technikflächen sowie Fahrradabstellplätze untergebracht.

## 3. Bauweise

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um planungsrechtlich abzusichern, dass an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut wird und die bestehende städtebauliche Struktur erhalten bleibt.

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Kerngebiet durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 als Höchstmaß erfolgen. Die hohe Grundflächenzahl bzw. die geplante bauliche Dichte sind angesichts der hochzentralen Lage des Plangebiets gerechtfertigt. Zudem ist das Plangebiet bereits im Bestand vollflächig versiegelt.

Das Geländeniveau liegt im Bereich der Langenstraße bei etwa 7,78 m über NHN, im rückwärtigen Bereich in der Kahlenstraße bei 7,66 m über NHN, in der Große Waagestraße bei ca. 7,48 m über NHN. Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf das Niveau der Straßenoberkante der Langenstraße.

An der höchsten Stelle darf das Gebäude eine Höhe von 26,15 m bezogen auf die Langenstraße aufweisen. Es handelt sich hierbei um die Attika- bzw. Brüstungshöhe des obersten Geschosses bzw. achten Vollgeschosses. Die Abstufung im fünften Obergeschoss wird mit einer Gebäudehöhe von 17,15 m, im sechsten Obergeschoss mit einer Gebäudehöhe von 20,25 m und im siebten Obergeschoss mit einer Gebäudehöhe von 23,35 m des jeweils darunterliegenden Geschosses über dem Bezugspunkt in der Langenstraße als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich entsprechend dem architektonischen Konzept jeweils auf die umlaufende Höhe der Brüstung. Zudem berücksichtigt die Rückstufung im Norden die dort befindlichen Gebäude an der Obernstraße, um dort eine ausreichende Belichtung und Besonnung der in den Obergeschossen zulässigen Wohnnutzung zu gewährleisten (s. unten). Der Anbau im Nordwesten des Neubaus wird bestandsgemäß übernommen und dafür eine Gebäudehöhe von 10,15 m festgesetzt. Für einen im Osten des Gebäudes zur Großen Waagestraße geplanten Eingangsbereich (Erker) wird eine Gebäudehöhe von 7,00 m und für den südwestlich an der Langenstraße befindlichen historischen Ständerker bestandsgemäß eine Gebäudehöhe von 6,35 m festgesetzt.

Die Abstufung trägt damit zur Vermeidung einer unverträglichen Verschattung bei und erfolgt im Hinblick auf die Gebäudehöhe der angrenzenden Bestandsgebäude, so dass sich das Vorhaben städtebaulich einfügt. Durch die Festsetzungen der Gebäudehöhen wird zum einen das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung der Straßenrandbebauung erzielt, zum anderen wird der zentral in der Bremer Innenstadt gelegene Standort der hohen Lagegunst entsprechend angemessen ausgenutzt.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Dachaufbauten zu verhindern, wird die Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausstiege und Solarenergieanlagen beschränkt. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 0,80 m ausnahmsweise zugelassen werden kann. Des Weiteren wird die ausnahmsweise Zulässigkeit für die Überschreitung der Gebäudehöhe durch den geplanten Schmuckgiebel geregelt:

*„Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausausstiege und Solarenergieanlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 0,8 m überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.*

*In dem zur Großen Waagestraße ausgerichteten Fassadenbereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch einen vorgesetzten Schmuckgiebel ausnahmsweise zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5)*

Diese Regelung wurde getroffen, um ggf. für die Gebäude erforderliche technische Anlagen wie Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsrohre etc. oder aber auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf dem Dach errichten zu können. Weitere Voraussetzung zur Erfüllung des Genehmigungsvorbehalts ist, dass die Aufbauten gestalterisch nicht wirksam werden,

das heißt sowohl in der Fernsicht als auch aus dem Straßenraum in Augenhöhe nicht als solche wahrnehmbar sind.

Darüber hinaus wurde in der Vorhabenplanung ein Schmuckgiebel bzw. der Giebel der ehemaligen Sonnenapotheke als historisches Element in die Fassadengestaltung integriert. Geplant ist die Errichtung des Schmuckgiebels an der Großen Waagestraße, orientiert zum Jacobshof. Um die geringfügige Überschreitung des Schmuckgiebels zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan die o. g. Festsetzung. Die konkrete Ausgestaltung ist Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrags.

Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung von Bauwerken nach § 12 LuftVG ist erforderlich, wenn eine Höhe von 48,20 m ü. NHN überschritten werden soll. Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Daher wird folgender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

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

Die Straßenhöhe der Langenstraße liegt bei etwa 7,78 m über NHN, die festgesetzte Gebäudehöhe liegt bei maximal 26,15 m über Straßenniveau, darüber hinaus kann diese für technische Aufbauten bis zu 0,80 m überschritten werden. In Summe ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Höhe von maximal 34,73 m über NHN. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass die o. g. Höhe von 48,20 m über NHN erreicht wird.

Der bestehende Gebäudekomplex weist - bei angenommenen zwei bis drei Vollgeschossen, dabei ausgenommen die Dachgeschosse - im Bestand insgesamt eine GFZ von etwa 2,6 auf. Aus der zulässigen Gebäudehöhe gemäß der Vorhabenplanung ergibt sich in Verbindung mit der ausgewiesenen überbaubaren Fläche (Baukörperfestsetzung) eine mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 6,2. Somit wird der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 3,0 im Kerngebiet deutlich überschritten.

Insoweit wurden bei der Abwägung die folgenden Gesichtspunkte berücksichtigt:

Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO in weniger starre „Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ verändert. Gleichzeitig ist das Erfordernis einer ausführlichen Begründung bei einer Überschreitung dieser ehemaligen Obergrenzen über § 17 Abs. 2 BauNVO ersatzlos entfallen. Gleichwohl sollen nachfolgend die Auswirkungen beschrieben werden, die sich durch die Überschreitung dieser Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld ergeben – ebenso wie die Maßnahmen und Umstände, mit denen Beeinträchtigungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt vermieden werden können, da sie in den Abwägungsprozess mit eingeflossen sind.

Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, müssen gewahrt sein. Durch die vergleichbar in § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) bis h) BauGB genannten Aspekte, insbesondere die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke dürfen keine städtebaulichen Missstände entstehen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden beeinträchtigt im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden. Unter gesundheitlichen Aspekten müsste die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder überschritten werden. Die Pflicht, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, bezieht sich grundsätzlich auf alle Belange des Umweltschutzes i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Allerdings werden durch eine hohe bauliche Dichte insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) angesprochen. Andererseits dient die hohe innerstädtische Dichte auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

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

- Die verfolgte hohe bauliche Dichte führt zu vergleichsweise stärkeren Einschränkungen der Besonnung und Belichtung auch in der näheren Umgebung.

Mit potenziellen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) ist aufgrund des bereits im Bestand dicht bebauten und vollständig versiegelten Plangebiets jedoch nicht zu rechnen.

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

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

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange im Einzelfall zu ermitteln, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange - auch die der Besonnung - der Abwägung. In Ermangelung von Grenz- oder Richtwerten wurde bisher die DIN 5034 hinsichtlich der Aussagen zur Besonnungsdauer (eine Stunde am 17. Januar, vier Stunden zur Tag-Nacht-Gleiche am 20. März, jeweils an der Außenseite der Fassade) hilfsweise als Orientierungswert im Sinne einer allgemein anerkannten Regel der Technik herangezogen.

Seit dem Jahr 2021 wird die DIN 5034 überwiegend durch die europäische Norm DIN EN 17037 ersetzt. Ziel der DIN EN 17037 ist ein europaweites, standardisiertes Berechnungsverfahren für die Tageslichtversorgung in Innenräumen. Dabei geht sie deutlich über die bestehenden Anforderungen der Landesbauordnungen hinaus und legt statt konkreter Fenstergrößen Vorgaben für die Tageslichtbedingungen im Innenraum fest. Der Nachweisort für die Besonnung liegt dabei auf der raumseitigen Ebene der Außenwand in der Mitte der horizontalen Fensterbreite in einer Höhe von mindestens 1,20 m über dem Fußboden und 0,30 m über der Fensterbrüstung. Angerechnet werden nur

Zeiten, in denen der Höhenwinkel der Sonne über einem Mindestwert liegt. Dieser geringste Sonnenhöhenwinkel ist abhängig von der geografischen Lage und wurde für Deutschland mit 11 Grad bestimmt.

Die DIN EN 17037 ordnet die dann ermittelte Besonnungsdauer folgenden Empfehlungsniveaus zu:

<u>Empfehlungsniveau</u>	<u>Mindestdauer der möglichen Besonnung</u>
Gering	1,5 Stunden
Mittel	3,0 Stunden
Hoch	4,0 Stunden

Die DIN-Werte stellen aber keine Grenzwerte des Zumutbaren dar. Der Gesetzgeber hat bewusst im BauGB und in den Landesbauordnungen keine Richt- oder Orientierungswerte für die Besonnung und Belichtung hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse angegeben. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und der Orientierungswerte des § 17 BauNVO geht der Gesetzgeber in der Regel davon aus, dass gesunde Wohnverhältnisse (z. B. Sozialabstand, Freiraumversorgung, Belichtung, Belüftung, Besonnung) vorliegen. Ist dies nicht der Fall oder treten durch geplante Festsetzungen eines Bebauungsplans in der Umgebung erhebliche zusätzliche Verschattungswirkungen auf, handelt es sich letztendlich immer um eine Einzelfallabwägung unter Würdigung nachbarlicher Interessen.

Ob zusätzliche Verschattungswirkungen für die Umgebung in der Abwägung als erheblich einzustufen sind, hängt neben der noch tatsächlich erreichten Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche maßgeblich auch von den relativen Veränderungen der Besonnungszeiten im sonnenarmen Winterhalbjahr ab. Die Zumutbarkeitsgrenze wird in diesem Urteil dann als überschritten angesehen, wenn die Besonnung in den Wintermonaten um mehr als ein Drittel (33 %) reduziert wird. Aus diesem Grund wurde im Verschattungsgutachten auch eine sogenannte Erheblichkeitsprüfung für die Veränderungen der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr vorgenommen. Alle Bewertungen hinsichtlich Veränderungen beziehen sich dabei auf die Verschattungswirkung einer zulässigen Bebauung gemäß dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155.

Gemäß der Verschattungsstudie können die umliegenden Bestandsgebäude für innerstädtische Verhältnisse auch nach Vollzug des Bebauungsplans 155 überwiegend als ausreichend bis gut besonnt angesehen werden:

#### *Wohnnutzung*

Für das Winterhalbjahr zeigt die Verschattungsstudie, dass in den Wintermonaten (September bis März) im Vergleich zur Bestandssituation für die Wohnungen in der Obernstraße keine erheblichen Abnahmen der Besonnungszeiten zu erwarten sind (maximal minus 16 %). Somit sind an der Obernstraße 22+24 und 26 nach der Erheblichkeitsprüfung keine Abnahmen der Besonnung von über 33 % im Winterhalbjahr zu verzeichnen. Ungesunde Wohnverhältnisse in Folge mangelnder Besonnung sowie unzumutbare Verschattungen) sind durch den Vollzug des Bebauungsplans Bremen 155 im angrenzenden Wohnungsbestand nicht zu erwarten. Die Verschattungsstudie zeigt auch, dass zur Tag- und Nachtgleiche alle Wohnungen in der Obernstraße gemäß DIN EN 17037 ausreichend besonnt werden.

#### *Gewerbliche Nutzungen*

Gewerbliche Nutzungen weisen grundsätzlich eine geringere Schutzwürdigkeit auf als Wohnnutzungen. Dennoch wurden die Auswirkungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Besonnung auf Aufenthaltsräume von Nicht-Wohnnutzungen in die Untersuchung einbezogen und die Veränderungen der Besonnungszeiten neben der Tag- und Nachtgleiche auch zur Wintersonnenwende ermittelt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplans Bremen 155 ist bezogen auf die umgebenden Gebäude und die darin befindlichen gewerblichen Nutzungen in unterschiedlichem Ausmaß mit Abnahme der Besonnungszeiten zu rechnen. Am stärksten betroffen sind die nördlich angrenzenden Gebäude an der Obernstraße. Zur Tag- und Nachtgleiche treten die stärksten Abnahmen bei den Gebäuden Obernstraße 20 und 32 auf. Es liegt jedoch kein Besonnungswert bei 0 Minuten. Zur Wintersonnenwende hingegen wurden Abnahmen von bis zu 100 % ermittelt. Das betrifft die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen der Gebäude Obernstraße 22 (Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss), Obernstraße 28 (Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss) und Obernstraße 32 (Erdgeschoss bis zum 1. Obergeschoss). Es wird darauf hingewiesen, dass sich bereits die Ausgangswerte als sehr gering darstellen. Es werden an diesen Fassadenbereichen zumeist Lagerräume und Treppenhäuser der zur Obernstraße ausgerichteten Gewerbeflächen angenommen. Gemäß dem dort geltenden Bebauungsplan 2440 sind im Erdgeschoss der o. g. Gebäude Wohnnutzungen im Erdgeschoss ohnehin unzulässig, darüber hinaus sind Wohnungen erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.

Die Eigenverschattung des geplanten Gebäudes wurde nicht untersucht, da keine Wohnnutzungen im Neubau geplant sind und für gewerbliche Nutzungen (Büros und Einzelhandel) die Besonnung und Belichtung über die Nordwest-, Südwest-, und Südostfassade ausreichend erfolgen kann. Da das Gebäude (mit Ausnahme des Erdgeschosses bis zum 2. Obergeschoss im Nordosten) freisteht, können Aufenthaltsräume mit ausreichend großen Fenstern versehen und natürlich belichtet werden.

Maßnahmen in Hinblick auf die Gebäudekubatur zur Verringerung der Verschattungswirkung auf die Umgebung sind bereits in den Entwurfsprozess eingeflossen und waren Teil der Variantenprüfung.

Die Mehrverschattungen in Folge der Planung wurden ermittelt und in die Gesamtabwägung aller Belange eingestellt. Die innerstädtische Wiedernutzbarmachung wird dabei höher gewichtet als die hervorgerufenen Mehrverschattungen zu den betroffenen Bestandsgebäuden, zumal für die Wohnungen in der Obernstraße eine DIN-konforme Besonnung sichergestellt werden kann.

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

Auch die Belange des Umweltschutzes wurden im Hinblick auf die beabsichtigte Dichte abgewogen. Das Plangebiet war auch bislang baulich genutzt. Der Abriss und Wiederaufbau erfolgt an gleicher Stelle, sodass es gegenüber der Bestandssituation und dem bestehenden Planrecht nicht zu einer wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter in Folge dieses Bebauungsplanverfahrens kommt. Die gewählte Dichte dient zudem dem Ziel, innerstädtische Flächen intensiv zu nutzen.

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

- Es soll eine bauliche Nutzung im innerstädtisch liegenden und verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet konzentriert werden.

- Es soll ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung von bisher baulich freigehaltenen Flächen im Außenbereich weitgehend vermieden wird.
- Durch die Kubatur des Gebäudes und die Abstufungen sowie in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der umliegenden Gebäude soll auch dem Denkmalschutz der Umgebung Rechnung getragen werden.
- Die bauliche Dichte des Umfelds von überschlägig GFZ 4,0 – 6,0 und überwiegend fünf bis sechs Geschossen soll aufgegriffen werden.

Die Überschreitung der GFZ ist somit gerechtfertigt, um angesichts des kleinen Grundstücks eine Gebäudekubatur realisieren zu können, die der städtebaulichen Struktur in diesem historisch geprägten, dicht bebauten Bereich der Innenstadt Rechnung trägt und unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten umsetzbar ist. Bei einer GFZ von 3,0 und vollständiger Bebauung des Grundstücks könnte das Gebäude mit drei Geschossen nur eine Gebäudehöhe von etwa 10 Metern, bezogen auf die Langenstraße, erreichen. Die umliegenden Gebäude weisen hingegen eine deutlich höhere Gebäudehöhe auf. In der Straßenflucht der Langenstraße liegt die Gebäudehöhe des Nachbargebäudes im Westen bei ca. 22 m, der Neubau des benachbarten Johann Jacobs Hauses im Nordosten bei etwa 30 m.

Städtebauliches Ziel ist es, mit dem neuen Gebäudeensemble auch einen der Höhe der umgebenden Bebauung angemessenen baulichen Rahmen für den Jacobshof auszubilden. Dieses Ziel wird noch gestärkt durch die leichte Überhöhung, die mit der Integration des Sonnengiebels einhergeht. Eine Reduzierung der Gebäudetiefe mit dem Ziel der Reduzierung der GFZ würde dieses Ziel konterkarieren.

Der erhöhten baulichen Dichte wird im Zuge des Vorhabens durch zurückgestaffelte Geschosse entgegengewirkt, auch um die aus der Gebäudehöhe resultierende Reduzierung der Abstandsflächen möglichst gering zu halten. Durch die daraus resultierende Kubatur wird auf die jeweils angrenzenden Gebäude Bezug genommen. Dadurch vermittelt das Gebäude zudem zwischen den unterschiedlichen Höhenentwicklungen im Umfeld.

Die hohe Dichte ist somit in erster Linie dem städtebaulichen Konzept und der gewünschten Nutzung in Kombination mit dem Grundstückszuschnitt und der zentralen Lage in der Bremer Altstadt geschuldet.

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

- Mit den nahegelegenen Wallanlagen sowie der Uferpromenade entlang der Weser stehen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben große attraktive Freiflächen zur Verfügung.
- Durch den Verzicht auf die Schaffung weiterer Stellplätze (vgl. Punkt 8. Erschließung und Stellplätze) können zusätzliche Kfz-Verkehre vermieden und die öffentliche Straßenverkehrsflächen in umfangreichem Maße vom Park- und Suchverkehr sowie vom ruhenden Kfz-Verkehr freigehalten werden.
- Durch die Nähe zu Haltestellen des ÖPNV kann bei Entwicklung von Arbeitsplätzen und Einrichtungen mit Publikumsverkehr im Plangebiet in der angestrebten Dichte anstatt der Ansiedlung an anderer, weniger gut durch die Verkehrsmittel des ÖPNV erschlossener Lage unnötiger Kfz-Verkehr und die damit einhergehende Immissionsbelastung vermieden werden.

- Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum mit seinen umfangreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, das gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreicht werden kann, wird ebenfalls unnötiger Kfz-Verkehr und die damit einhergehende Immissionsbelastung vermieden.
- Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur solche Vorhaben als zulässig erklärt, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Stark störende und emittierende Nutzungen wie z. B. Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht vorgesehen und daher ausgeschlossen.

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

In die Abwägung muss im Hinblick auf etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zudem eingestellt werden, dass der Standort auch bislang vollständig bebaut war.

## 5. Reduzierung der Abstandsflächen

Infolge der städtebaulichen Planung und der angestrebten Gebäudehöhe wird es allseitig zu einer Abstandsflächenunterschreitung kommen. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von den Regelungen des § 6 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) durch die folgende Festsetzung reduziert:

*„In Kerngebiet gilt abweichend von § 6 BremLBO*

- *im mit "(A)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,23 H,*
- *im mit "(B.1)" gekennzeichnetem Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,39 H,*
- *im mit "(B.2)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,07 H,*
- *im mit "(C)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,18 H,*
- *im mit "(D)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von bis zu 0,25 H.“ (Textliche Festsetzung Nr. 6)*

Auf dem Grundstück der nördlich benachbarten Obernstraße 22 besteht ebenfalls eine gewerblich genutzte Bebauung. Planungsrechtlich ist dort allerdings ab dem zweiten Obergeschoss eine Wohnnutzung allgemein zulässig. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der südliche Gebäudeteil der Obernstraße 22 gemäß Bebauungsplan 182 nur eine zweigeschossige Bebauung (Baustaffel 2) aufweist, sodass hier folglich keine Wohnnutzung stattfinden kann. Im Hinblick auf die Wohnnutzung ergeben sich somit aus der Verringerung der Abstandsflächen im südlichen Grundstücksbereich der Obernstraße 22 keine Nachteile.

Die geplante Neubebauung verfügt zwar über eine Gebäudehöhe von 26,15 m, weist jedoch zum nördlich befindlichen Nachbargebäude eine Rückstaffelung auf, sodass nicht mit Beeinträchtigungen der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse zu rechnen ist (vgl. Punkt 3. Maß der baulichen Nutzung). Die Abstandsfläche zwischen dem geplanten Gebäude und der nördlichen Bestandsbebauung beträgt hier – im mit „(B.1)“ gekennzeichneten Bereich - zukünftig eine Tiefe von 0,39 H (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6). Die östliche Hälfte der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft weiter südlich, so dass zwischen der geplanten Bebauung und der nördlichen Grundstücksgrenze in diesem Bereich nur ein Abstand von 1,24 m besteht. Aus diesem Grund wird für diesen mit „(B.2)“ bezeichneten Bereich die Abstandsfläche mit 0,07 H festgesetzt. Es kann sichergestellt werden, dass trotz Unterschreitung der Abstandsflächen, der Mindestabstand

von 5 m zwischen den Gebäuden eingehalten wird, um einen möglichen Brandüberschlag zu verhindern.

Zum bestehenden Denkmal der Stadtwaage hin wird bei Ausschöpfung der überbaubaren Flächen und der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe das in § 6 BremLBO definierte Abstandsflächenmaß von 0,4 H ebenfalls unterschritten. Das Abstandsflächenmaß des Neubaus beträgt bemessen bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche 0,18 H. Auch in diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass keine städtebaulichen Missstände hervorgerufen werden, da es sich in der Stadtwaage künftig um gewerbliche Nutzungen handelt. Zudem wird die Abstandsfläche bereits im Bestand in ähnlichem Umfang unterschritten. Gleiches gilt für die südlich und westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Nutzungen. Im Süden zur Langenstraße wird die Abstandsfläche im mit „(D)“ bezeichneten Bereich mit einer Tiefe von bis zu 0,25 H festgesetzt, dabei kann durch das Gebäude teilweise eine Abstandsfläche von 0,35 H eingehalten werden. Durch die giebelartige Fassadenfront wird jedoch die Festsetzung der reduzierten Abstandsfläche von bis zu 0,25 H erforderlich. Im Westen zur Kahlenstraße – im mit „(A)“ gekennzeichneten Bereich – wird die Abstandsfläche mit einer Tiefe von 0,23 H festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

Aus der Reduzierung des Abstandsflächenmaßes ergeben sich keine städtebaulichen Missstände. Mit der Planung hat auch die bisher bestehende, historisch bedingte Gassensituation weiterhin Bestand und kann somit im Stadtgrundriss bewahrt bleiben. Die Reduzierung hat darüber hinaus zur Folge, dass das städtebaulich reizvolle Spannungsfeld zwischen dem verengten Stadtraum der Gasse an dieser Stelle und der sich öffnenden Platzsituation vor dem Denkmal der Stadtwaage erhalten bleibt. Ferner ist das Unterschreiten des Regelabstandes auch aufgrund der künftigen Nutzungen als Büro- und Geschäftshaus möglich, da in den gewerblich genutzten Bereichen der Sozialabstand nur eine untergeordnete Rolle spielt. In den Bereichen der geplanten Büronutzung des Neubaus springt die Bebauung außerdem zurück, sodass sich in den höheren Geschossen aufgrund eines größeren Abstandes eine bessere Belichtung der Räume des Neubaus ergibt. Die oberen Geschosse profitieren außerdem von der Höhe des Gebäudes sowie der Höhe der umgebenden Bebauung und einer daraus resultierenden guten Belichtungssituation.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist es gerechtfertigt, dass im Rahmen der Abwägung dem Erhalt des Ortsbildes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ein höheres Gewicht beigemessen wird als der Optimierung der Wohnqualität in der Innenstadt. Die Bremer Altstadt zeichnet sich gerade durch altstadtypische Straßenzüge aus, zwischen denen zusätzlich schmale Gassen als Verbindungen bestehen, die die Durchlässigkeit der Altstadt für Fußgänger:innen erhöhen und einen attraktiven und spannungsreichen Wechsel zwischen räumlicher Weite und räumlicher Enge zur Folge haben.

Zudem kann zu allen Seiten sichergestellt werden, dass trotz Unterschreitung der Abstandsflächen, der Mindestabstand von 5 m zwischen den Gebäuden eingehalten wird, um einen möglichen Brandüberschlag zu verhindern.

## 6. Stadterhaltung und Denkmalschutz

Folgende Bestandteile des Gebäudeensembles sind gemäß Denkmalliste für das Land Bremen mit Stand vom 10.06.2021 denkmalgeschützt:

- Langenstraße 15/21, Bankhaus Martens & Weyhausen, 1951 von Wortmann & Schott, Umbau, 1971 von Erik Schott;
- Giebel der Sonnenapotheke, 1770
- Portal und Utlucht vom Essighaus, 1618 (1973)

An der geplanten Fassade an der Langenstraße soll der bestehende Ständerker in den Neubau integriert und die Rekonstruktion im Bereich des 1. Obergeschosses erweitert werden. Darüber wird ein Relief am Neubau an den oberen, im Krieg zerstörten, Bereich der Essighausfassade erinnern. Darüber hinaus wird ein Schmuckgiebel, der Giebel der ehemaligen Sonnenapotheke, in die Fassadengestaltung des Vorhabens integriert und der Fassade entlang der Großen Waagestraße vorgesetzt.

Etwa 200 Meter östlich befindet sich der Bremer Marktplatz, mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Rathaus und Roland sowie der Handelskammer (Schütting) und der Bremischen Bürgerschaft. Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des Weltkulturerbes.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz nach §§ 5 Absatz 4 und 9 Absatz 6 BauGB unterliegen.

## 7. Energie und Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Deshalb trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen:

*„Im Kerngebiet sind bei der Errichtung des Gebäudes auf mindestens 130 m<sup>2</sup> der Dachfläche Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten. Begrünte Dachflächen können auch für Photovoltaikanlagen genutzt werden.“*  
(Textliche Festsetzung Nr. 7)

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 130 m<sup>2</sup> der Dachfläche sichergestellt. Die Photovoltaikanlagen sind auf der obersten Dachfläche zu errichten. Die Dachfläche steht dabei nicht vollständig zu Verfügung: Im nordwestlichen Bereich des obersten Geschosses besteht ein Einschnitt als Aufstellfläche für haustechnische Anlagen (vgl. Anlage 1 – Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan). Es verbleibt eine Fläche von etwa 314 m<sup>2</sup>, davon sollen auf mindestens 130 m<sup>2</sup> Fläche die Photovoltaikanlagen errichtet werden, das entspricht einem Anteil von rund 40 % der zur Verfügung stehenden Dachfläche. Die restlichen Flächen stehen aufgrund weiterer erforderlicher, haustechnischer Anlagen sowie freizuhaltender Bewegungs- und Wartungsflächen nicht zur Verfügung. Nach dem Stand der Technik ist eine Nutzung begrünter Dachflächen mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen kompatibel, deshalb sind Photovoltaikanlagen auch auf begrünten Dachflächen zu errichten.

Im Zuge des Vorhabens werden die Erfordernisse des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) umgesetzt. Insbesondere ist vorgesehen, das Gebäude als BEG-Effizienzgebäude 55 zu errichten. Als Wärmeerzeuger werden Luft-Wasser-Wärmepumpen vorgesehen. Die Wärmepumpe gewinnt ihre Energie aus der Umwelt und erfüllt damit die Nutzung von erneuerbaren Energien in Form der Nutzung von Umweltwärme gemäß § 37 GEG.

Die im Konzept integrierten Maßnahmen zu Klimaschutz und Energie (Photovoltaik, Wärmepumpe und energetischer Gebäudestandard) werden im Durchführungsvertrag verankert.

## 8. Leitungen / Versorgungsleitungen

Innerhalb der Langenstraße sowie der Kahlenstraße zwischen dem geplanten Vorhaben und dem westlich gelegenen Parkhaus sowie der angrenzenden Großen Waagestraße

sind verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden. Darüber hinaus ist mit davon abzweigenden Hausanschlussleitungen zu rechnen.

Innerhalb des Plangebietes selber befinden sich Hausanschlussleitungen und eine Kundentrafostation (Wesernetz Bremen GmbH).

Die Leitungen liegen zwar in der öffentlichen Verkehrsfläche. Aufgrund des geringen Abstands der Leitungen zum Baugrundstück sind sie jedoch bei der Errichtung des geplanten Neubaus zu berücksichtigen.

## 9. Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird im Osten von der Großen Waagestraße und im Süden von der Langenstraße erschlossen. Die westlich angrenzende Kahlenstraße als auch die Große Waagestraße sind nicht für den Kfz-Verkehr freigegeben. Die Große Waagestraße ist zudem als Fußgänger:innenbereich gewidmet.

Die Langenstraße südlich des Plangebietes ist jeweils anteilig als Fußgänger:innenzone und uneingeschränkt auch für den Kfz-Verkehr gewidmet. Als Fußgänger:innenzone ist der Teil der Langenstraße ab Wilkenstraße (auf Höhe der Langenstraße 19) bis Stintbrücke (Richtung Osten) gewidmet. Das Radfahren ist in diesem Teilbereich ausdrücklich erlaubt. Kfz-Verkehr ist hingegen nur eingeschränkt erlaubt und zwar für die Zufahrt zu Garagen- und Stellplätzen auf Anliegergrundstücken, die Zufahrt auf die anliegenden Grundstücke rückwärtig der Gebäude Obernstr. 14, 16, 18, 20 und 22/24, Langenstr. 15/17 sowie der Ladeverkehr. Eine zeitliche Einschränkung des Ladeverkehrs wird über Straßenverkehrsrecht (Beschilderung) vorgenommen. Darüber hinaus ist im Einzelfall eine Befahrung mit Sondernutzungserlaubnis/Ausnahmegenehmigung (dies gilt auch für Inhaber:innen eines Behindertenparkplatzes) erlaubt sowie für Krankentransporte zum Ein- und Aussteigen nach Maßgabe des Straßenverkehrsrechts und eine Befahrung im Rahmen der Sonderrechte für Polizei, Rettungswagen, etc. (gem. § 35 Straßenverkehrsordnung, StVO). Im Bereich Martinistraße bis Wilkenstraße (auf Höhe der Langenstraße 19) ist die Langenstraße uneingeschränkt, auch für den Kfz-Verkehr, zugelassen.

Im Rahmen der Ver- und Entsorgung des Vorhabens ist eine Befahrung der Kleinen und Großen Waagestraße durch Feuerwehr- und Müllfahrzeuge nicht erforderlich, diese erfolgt über die Langenstraße.

Der innerhalb des Plangebiets befindliche Bereich der Kahlenstraße sowie die Langenstraße bis etwa mittig des geplanten Neubaus (auf Höhe der Langenstraße 19) werden bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ebenso wie der als Fußgänger:innenzone gewidmete Bereich der Langenstraße ab Wilkenstraße (auf Höhe der Langenstraße 19) in östliche Richtung.

Die Vorhabenplanung sieht keine Schaffung von Kfz-Stellplätzen vor. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets im Zentrum der Bremer Altstadt und der zur Verfügung stehenden alternativen Möglichkeiten zum Erreichen des Plangebiets ohne Kraftfahrzeug kann auf die erforderlichen Kfz-Stellplätze verzichtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf das im Westen angrenzende Parkhaus der BREPARK verwiesen, in dem nutzbare Kfz-Stellplätze zur Verfügung stehen. Dies begründet sich auch darin, dass es sich bei der Vorhabenplanung um den Ersatz eines Bestandsgebäudes handelt. Bereits die Bestandsnutzung verfügt über keine Kfz-Stellplätze.

Die nach dem Stellplatzortsgesetz (StellplOG) vom 18. Dezember 2012 (Brem.BGI. 2012, S. 555) erforderliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen (je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz, reduziert um 40 % aufgrund der Lage in Gebietszone I gem. § 4 StellplOG) wird durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements gemäß § 9 StellplOG ausgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Mobilitätsmanagement auf 80 % der Stellplatzpflicht beschränkt ist. Des Weiteren wird ein Teil der Stellplatzpflicht abgelöst sein. Die weitere Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## D) Umweltbelange

Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 BauGB aufgestellt werden. Diese Voraussetzung ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 erfüllt, da die zulässige Grundfläche etwa 905 m<sup>2</sup> beträgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 155 begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Aufgrund der zentralen Lage kann nicht davon ausgegangen werden, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden. Die Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB liegen somit vollständig vor. Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben könnten, sind gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern zu betrachten und zu bewerten: Relevante Veränderungen in den Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planänderung jedoch nicht. Die 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 vollständig versiegelt. In Folge der Planung werden sich die Nutzungsdichte erhöhen und damit einhergehend ein erhöhter Publikumsverkehr ergeben. Durch die sehr zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der erhöhte Publikumsverkehr nicht mit einem erhöhten Anteil des motorisierten Verkehrs gleichzusetzen. Zudem sollen mit der Vorhabenplanung keine Kfz-Stellplätze errichtet werden, sodass nicht mit zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen ausgehend vom Vorhaben zu rechnen ist. Insgesamt wird sich in Folge der Planung die Umweltsituation im Plangebiet daher nicht verändern.

Auf das Plangebiet wirken von außen Verkehrslärmbelastungen durch den Straßenverkehr auf der Langenstraße ein. Diese sind jedoch angesichts der dahingehend angestrebten, relativ unempfindlichen Geschäftshausnutzung als nicht erheblich einzuschätzen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zudem zu einer Veränderung des Stadtbildes gegenüber dem Bestand kommen.

### Boden

#### *Geologischer Untergrund und Baugrundinformation*

Ausgehend von der Bohrdatenbank Bremen sowie der Baugrundkarte Bremen und dem geologischen 3D-Untergrundmodell liegen folgende Informationen zu den Untergrundverhältnissen vor:

An der Oberfläche lagern bis in etwa 4 bis 5 m unter Gelände nicht näher differenzierte Sande. Aufgrund der räumlichen Lage ist von Fein- bis Mittelsand auszugehen. Es handelt sich um die ausgedehnten Ablagerungsflächen der Weserniederterrasse, die nicht mehr oder nur partiell vom Hochwasser erreicht und somit nur lokal überschlickt wurden. Teilweise wurden die Terrassensande im Planungsgebiet aeolisch umgelagert. Diese Sande sind als Bremer Düne bekannt. Lokal können Ton- bzw. Schlufflagen und auch Torfe in geringer Mächtigkeit vorkommen. Letztere sind jedoch nicht durch Bohrungen dokumentiert. Zum Liegenden schließen sich die fluviatilen und glaziofluviatilen Sande

und Kiese des Weser-Aller Urstromtales an (oberer Grundwasserleiter). Die Basis des oberen Grundwasserleiters ist nicht durch Bohrungen dokumentiert, kann aber aus dem Geologischen 3D-Modell bei etwa 25 m unter Gelände angenommen werden. Zum Liegenden schließen sich elsterkaltzeitliche Sande an. Das obere Grundwasserstockwerk wird durch diesen weiteren Grundwasserleiter mit den tonig-schluffigen Sedimenten des Tertiär in etwa 65 m unter Gelände abgeschlossen.

Der nicht bindige holozäne Untergrund, weist eine mittlere Tragfähigkeit auf. Die geringmächtigen, lokal auftretenden bindigen Bodenarten (u. a. Klei, Schluffe, Torf) sind nur bedingt tragfähig und stark setzungs- und frostempfindlich. Es können Sackungen bei Entwässerung auftreten. Das Auftreten von Stauwasser über bindigen Schichten ist nicht auszuschließen.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Aufgrund gewerblicher Nutzungen in den vergangenen Jahrhunderten können Boden- und Grundwasserverunreinigungen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher sind in Abhängigkeit von der konkreten Lage des Bauvorhabens Erkundigungen über die tatsächliche Belastung erforderlich. Technische Untersuchungen im Vorfeld der Bauarbeiten sind durch die nahezu vollständige Bebauung des Plangebietes jedoch nur sehr eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund sind alle Erdarbeiten durch eine:n Sachverständige:n zu begleiten und Untersuchungen auf Grundlage eines der Bodenschutzbehörde vorgelegten Konzepts zur Bodenuntersuchung umzusetzen. Soweit Verunreinigungen vorgefunden werden, sind diese zu beseitigen oder zu sichern. Die anfallenden Bodenmassen sind ordnungsgemäß entsprechend der vorliegenden Befunde der Untersuchungen zu entsorgen. Vor Neubebauung ist eine Beweissicherung an der Aushubsole durch eine:n Sachverständige:n vorzunehmen und der Bodenschutzbehörde zur Freigabe vorzulegen. Bei Erdarbeiten ist daher eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde vorzusehen.

Mit Nutzungskonflikten und Auswirkungen auf den Menschen durch eventuelle Bodenverunreinigungen ist nicht zu rechnen, da der Boden infolge der neuen Planungen auch weiterhin vollständig versiegelt bleibt.

#### *Archäologische Bodenfunde*

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb Bremens historischer Altstadt. Erdarbeiten in den letzten Jahren im Rahmen von Neubauvorhaben auf benachbarten Parzellen haben bestätigt, dass unter der heutigen Oberfläche unterschiedlich mächtige Kulturschichten mit archäologischem Fundgut lagern. Die Erfahrungen zeigen, dass selbst unter tiefgegründeten Neubauten der frühen Nachkriegsjahre mittelalterliche und ältere archäologische Bodenfunde und -befunde vorhanden sind. Um zu vermeiden, dass bei Erdarbeiten Teile dieses Schichtpaketes unkontrolliert zerstört werden, ist die Beteiligung der Landesarchäologie an den Erdarbeiten unbedingt erforderlich. Eine lückenlose Beobachtung der Erdarbeiten muss von Anfang an gewährleistet sein. Ebenso ist ausreichend Gelegenheit zu eventuell notwendigen Untersuchungen oder Bergungen einzuräumen. Bei Erdarbeiten jeglicher Art, insbesondere auch bei Bohrsondierungen, Kampfmittelsuche und -räumung, ist eine vorherige Absprache mit der Landesarchäologie erforderlich. Das gilt auch für Abbrucharbeiten, soweit sie durch Forträumen alter Fundamente oder ähnliches Erdreich berühren.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird demnach folgender Hinweis aufgenommen: „Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.“

### Oberflächenwasser

Das Grundstück ist bereits im Bestand vollständig versiegelt. Aus diesem Grund erfolgt die Ableitung des Niederschlagwassers über den vorhandenen Anschluss an die in der Großen Waagestraße und Langenstraße befindlichen Mischwasserkanäle. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung der Bestandssituation ist nicht mit einer Erhöhung der Regenwassermengen zu rechnen. Eine Überprüfung der Kapazitäten ist nicht erforderlich. Als Beitrag zur lokalen Regenwasserverdunstung werden Teile der Dachflächen als Gründach ausgebildet. In geringfügigem Maße verzögert sich hierdurch auch der Regenwasserabfluss und dient somit als Maßnahme zur Starkregenvorsorge.

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

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden erforderlichen Umbauten im öffentlichen Straßenraum.

Die ggf. anfallenden Kosten für die Suche von Kampfmitteln werden ebenfalls von der Vorhabenträgerin getragen.

Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

### 2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 155 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird für Frauen, Männer und Diverse ein gleichermaßen attraktiver Arbeitsraum sein. Die sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die umgebende Infrastruktur begünstigen die Bildung kurzer Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie auswirken. Die intensivere Nutzung und Belebung wirkt sich zudem positiv auf die Aufenthaltsqualität und den Sicherheitsaspekt im öffentlichen Raum aus. Die Gesichtspunkte des Gender Mainstreaming werden somit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 erfüllt.

Für Entwurf und Aufstellung  
Evers & Partner | Stadtplaner  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg

Hamburg,

.....

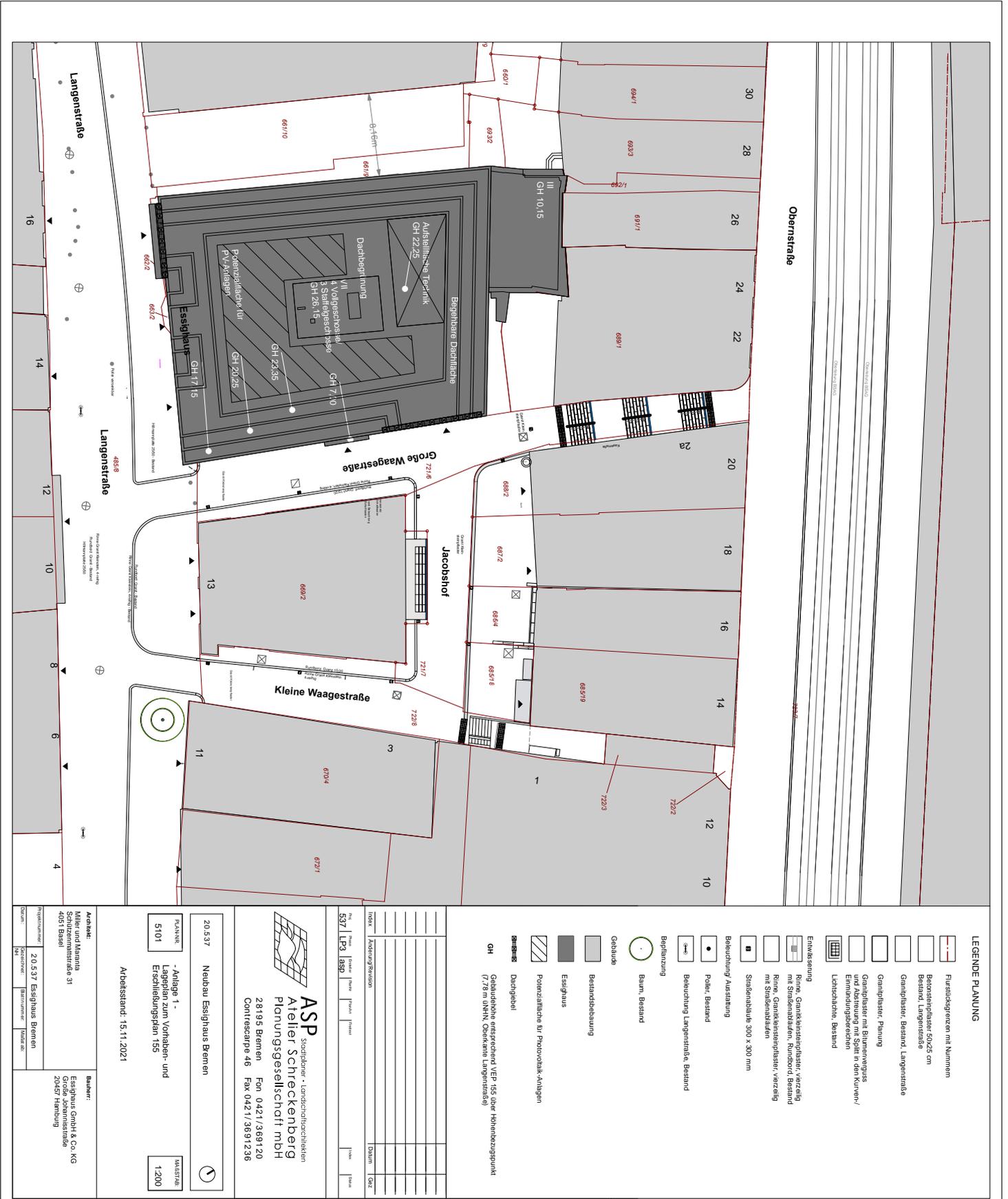
Vorhabenträgerin  
Essighaus GmbH & Co. KG  
Große Johannisstraße 7  
20457 Hamburg

Hamburg,

.....

Anlagen (informativ):

- Anlage 1 – Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlagen 2-9 – Grundrisse Erdgeschoss bis 7. Obergeschoss
- Anlage 10 – Schnitt (Nord-Süd)
- Anlage 11 – Ansicht Langenstraße
- Anlage 12 – Ansicht Große Waagestraße



LEGENDE PLANUNG

- Fürststückerzen mit Nummern
- Betonkernplaster 50x25 cm Bestand, Langenstraße
- Giebelplaster, Bestand, Langenstraße
- Giebelplaster, Planung
- Giebelplaster mit Blumengraben und Abraum mit Sperr in den Kurven/ Einmündungsbereichen
- Lichtschächte, Bestand

Einwickelung

- Rinn- Giebelkernplaster, zerlegt mit Stufenkanten, Kurven- und Bestand mit Stufenkanten
- Rinn- Giebelkernplaster, zerlegt mit Stufenkanten
- Stufenkante 300 x 300 mm

Beleuchtung Ausstattung

- Pole, Bestand
- Beleuchtung Langenstraße, Bestand

Bepflanzung

- Baum, Bestand

Gebäude

- Bestandbebauung
- Essighaus
- Potenzialfläche für Photovoltaik-Anlagen
- Dachgelände

grenzfläche

Gebäudehöhe entsprechend VEP 155 über Höhenbezugspunkt (7,78 m üNN, Oberkante Langenstraße)

MAßSTAB	1:200
Plan	537 LP3 89D
Titel	Langenstraße
Zeichner	
Gezeichnet	
Geprüft	
Freigegeben	
Datum	15.11.2021
Ort	



**ASP** Stadtplaner · Landschaftsarchitekten  
**Atelier Schreckenberg**  
 Planungsgesellschaft mbH  
 28195 Bremen Fon 0421/369120  
 Contrescarpe 46 Fax 0421/3691236

20.5.37 Neubau Essighaus Bremen

PKS-NR. 5101 - Anlage 1 -  
 Langenplan zum Vorhaben- und  
 Erschließungsplan 155

Arbeitsstand: 15.11.2021

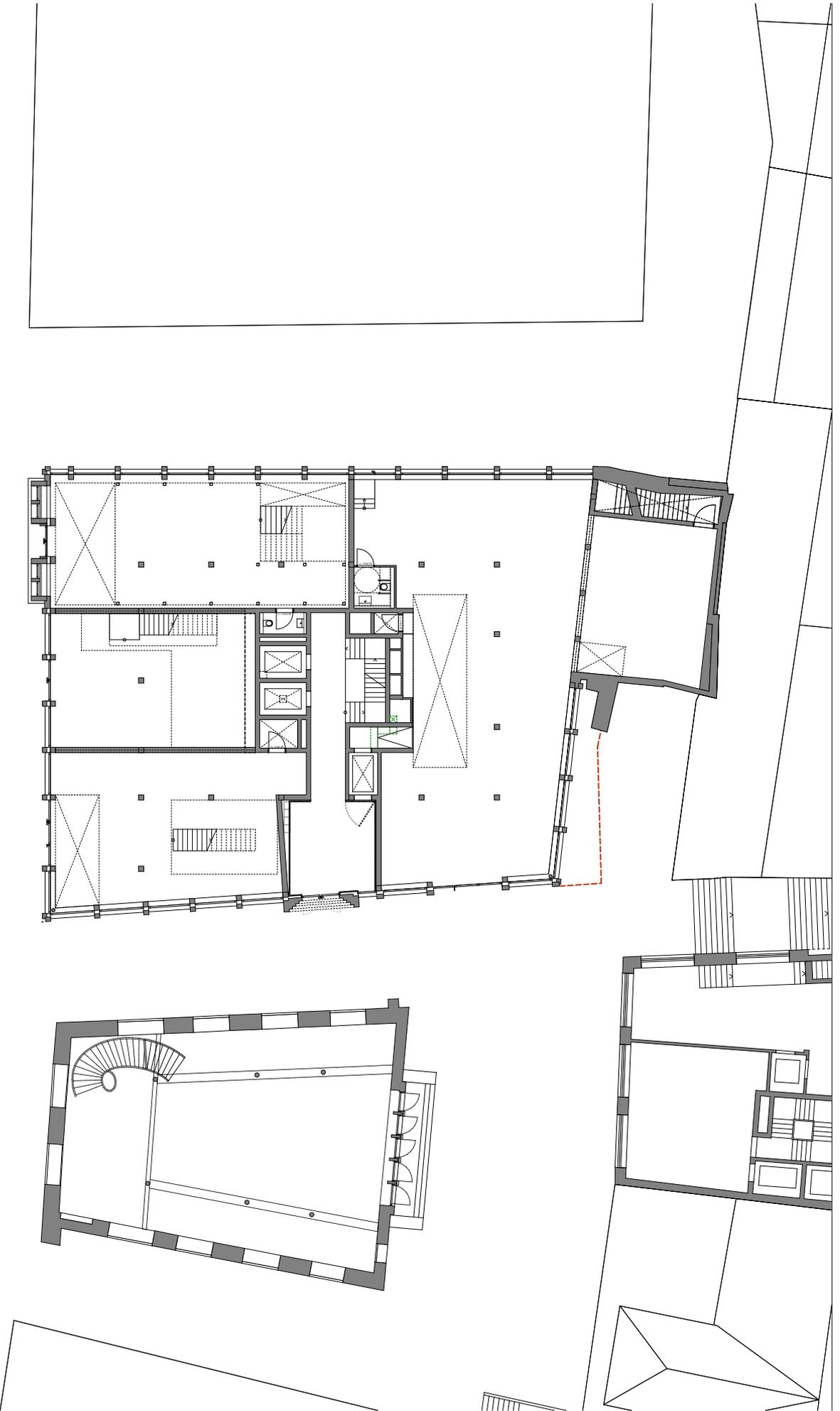
**Architekt:** Miller und Mania  
 Schützenmattstraße 31  
 4051 Basel

**Bauherr:** Essighaus GmbH & Co. KG  
 Gildengasse 1  
 20457 Hamburg

**Projektant:** 20.537 Essighaus Bremen

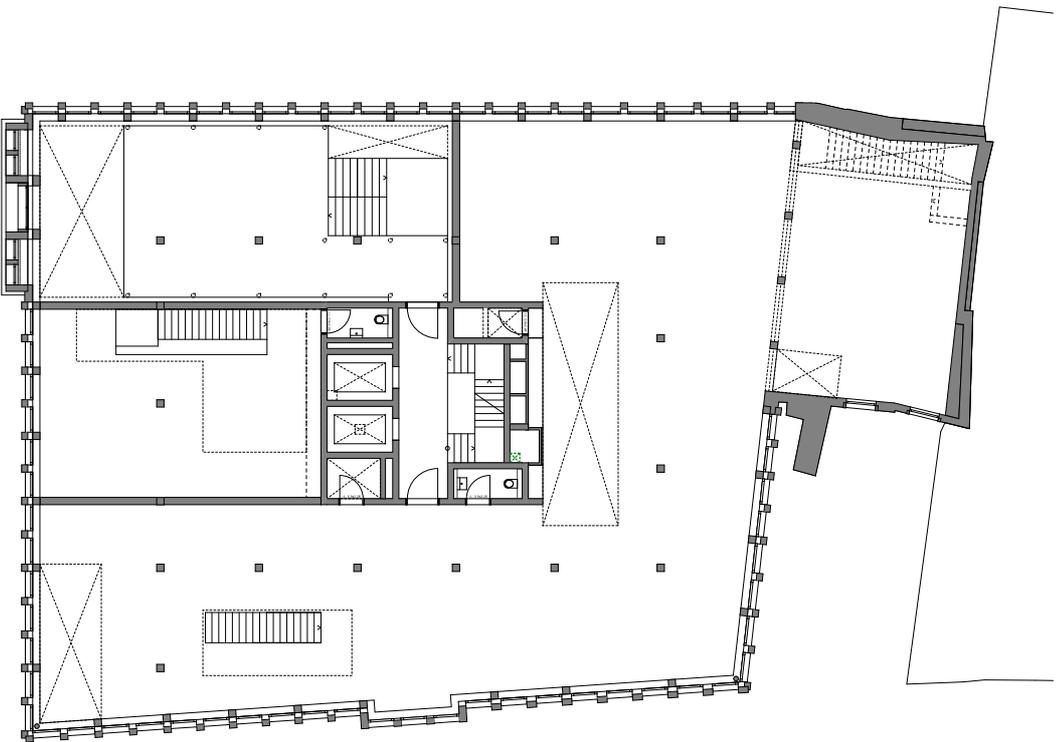
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 "Essighaus", Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt

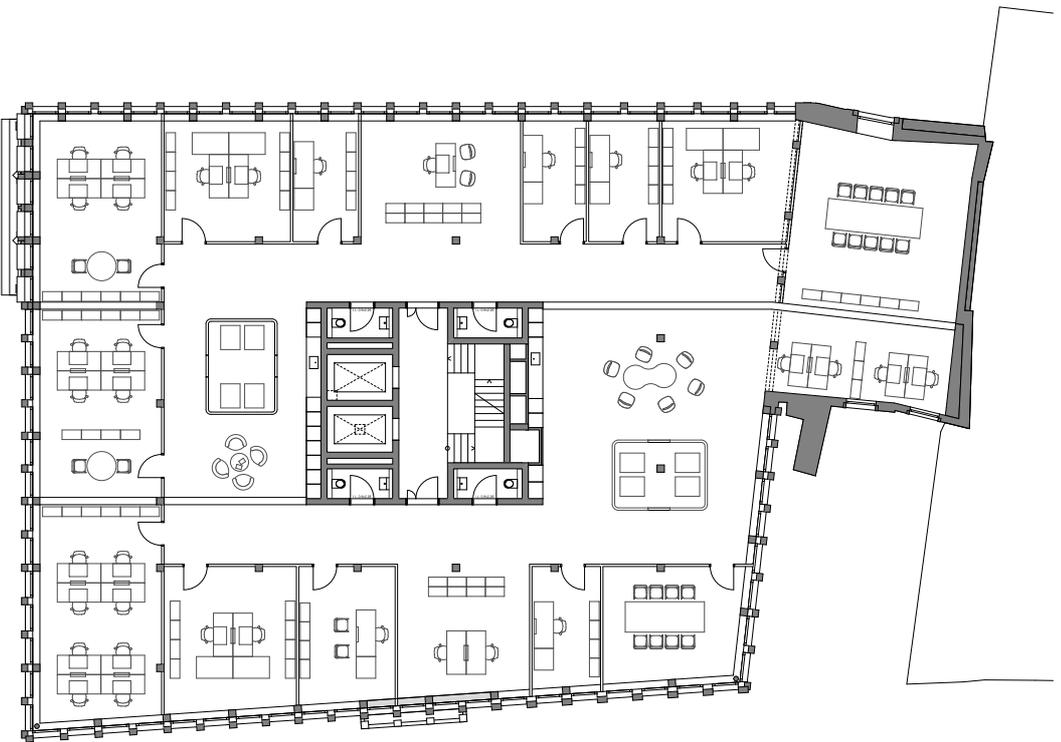
**Bebauungsplan 155**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 "Essighaus", Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt

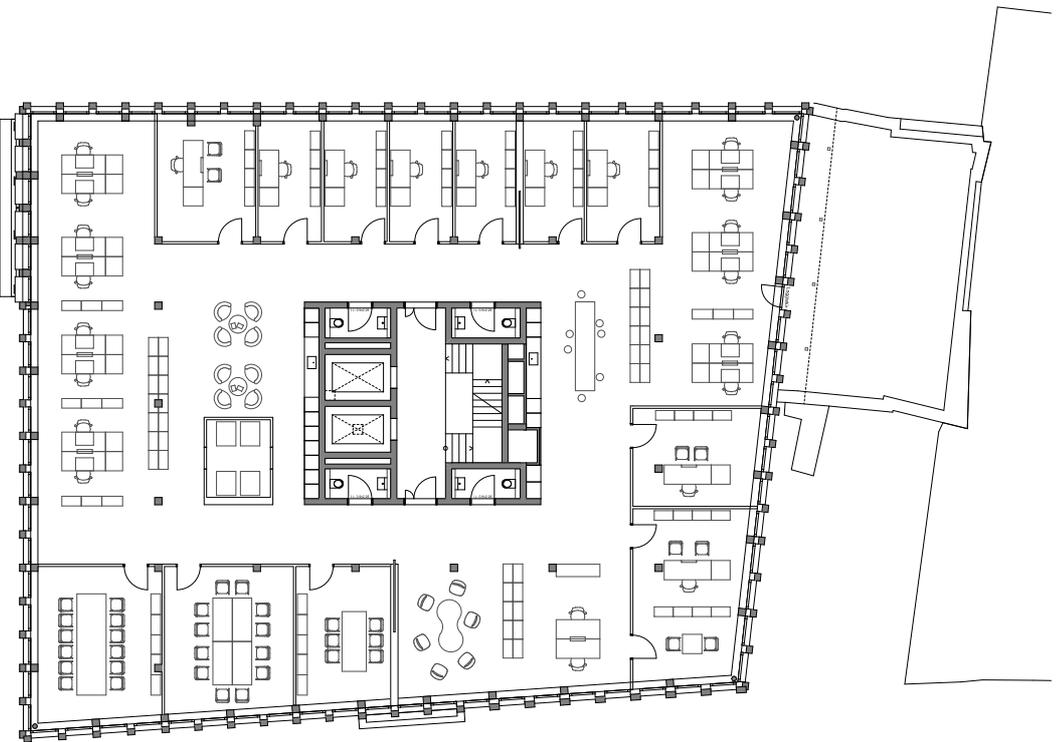
**Bebauungsplan 155**





Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 "Essighaus", Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt

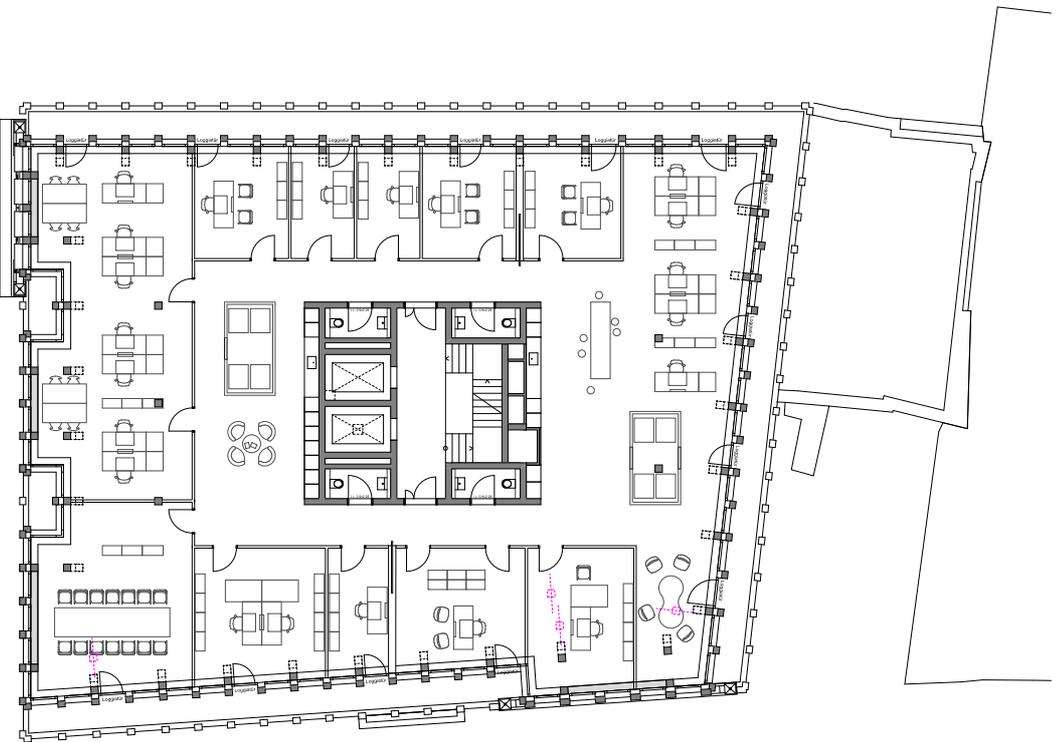
**Bebauungsplan 155**

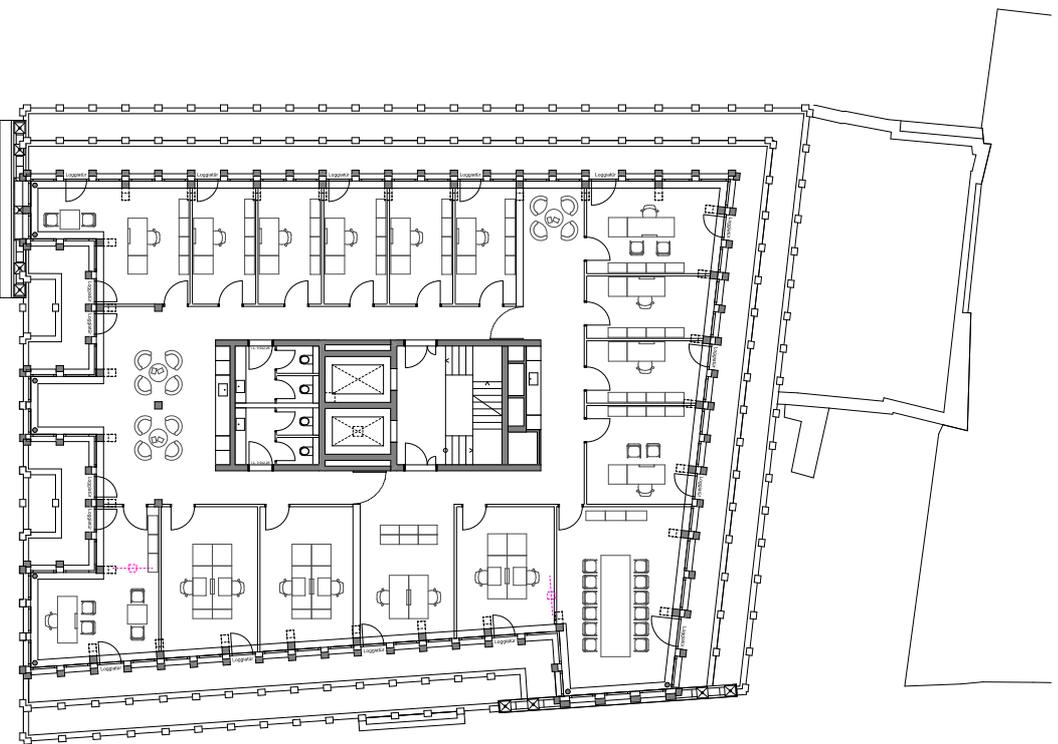


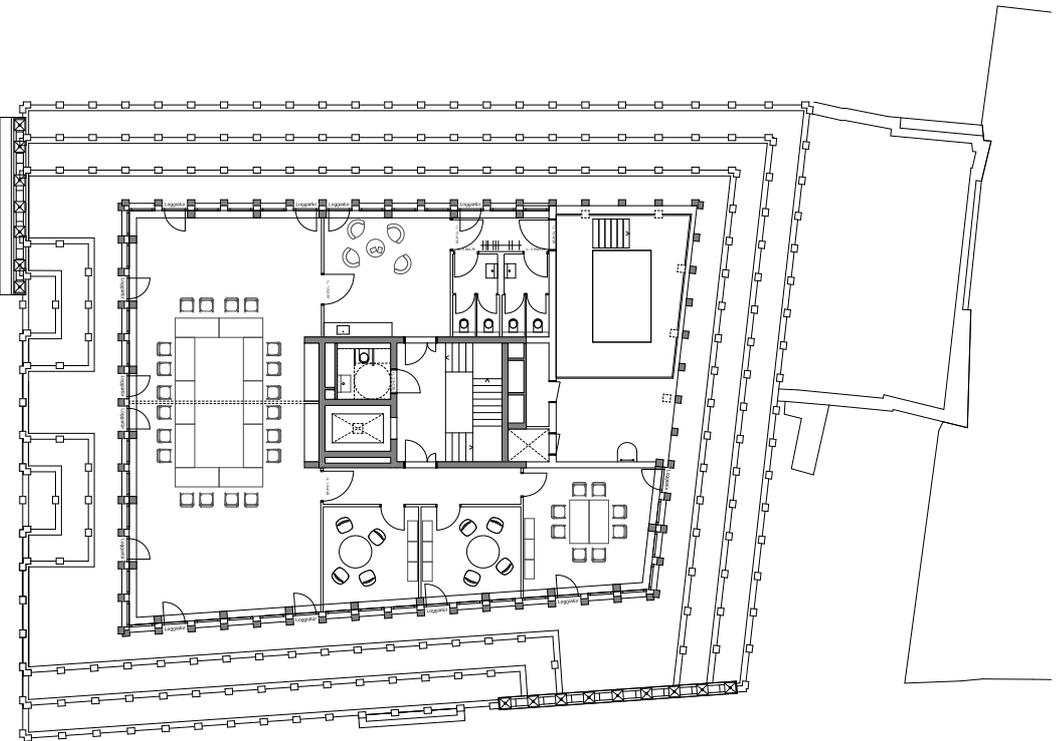


Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 "Essighaus", Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt

**Bebauungsplan 155**



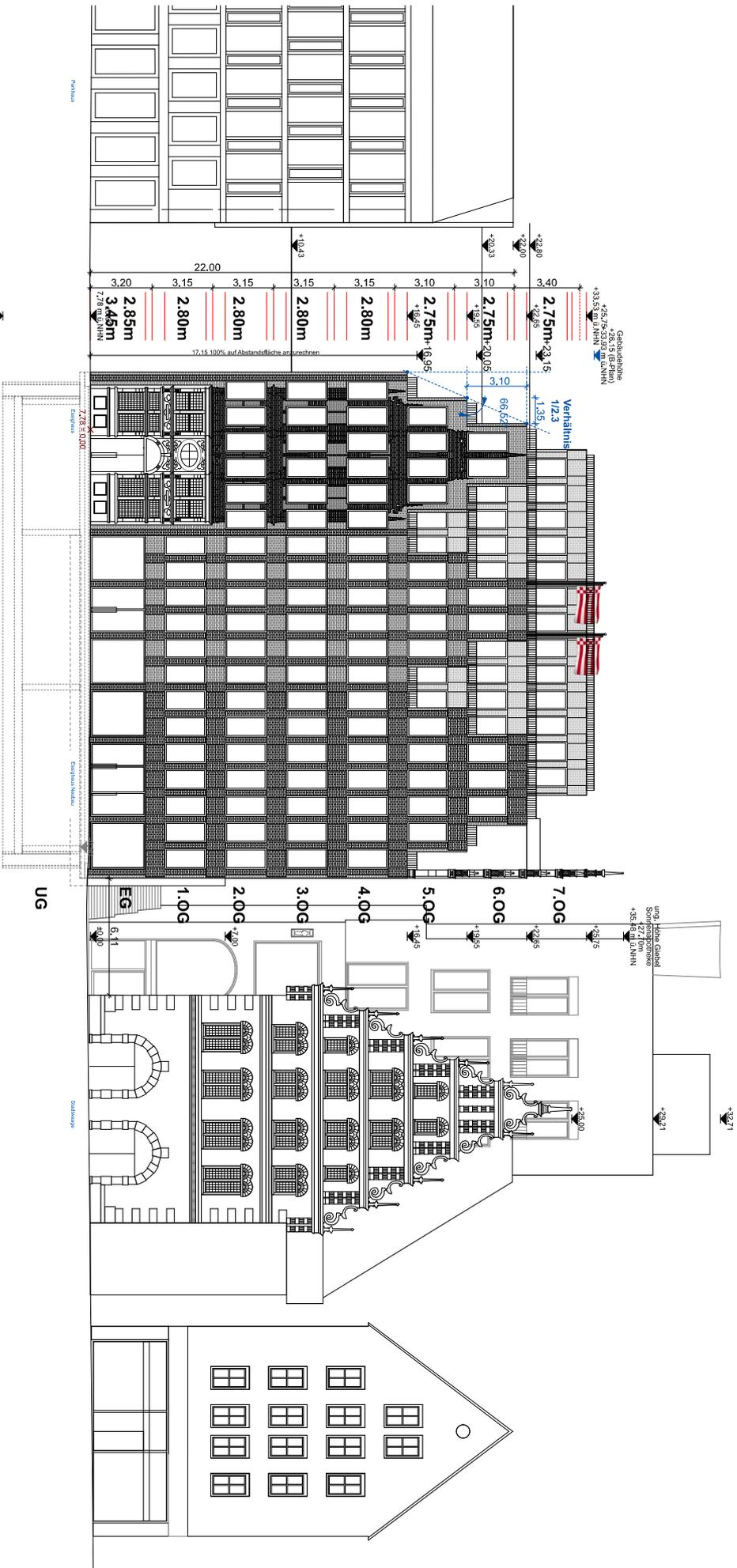




Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 "Essighaus", Errichtung eines Büro- und Geschäftsraumes in Bremen Altstadt

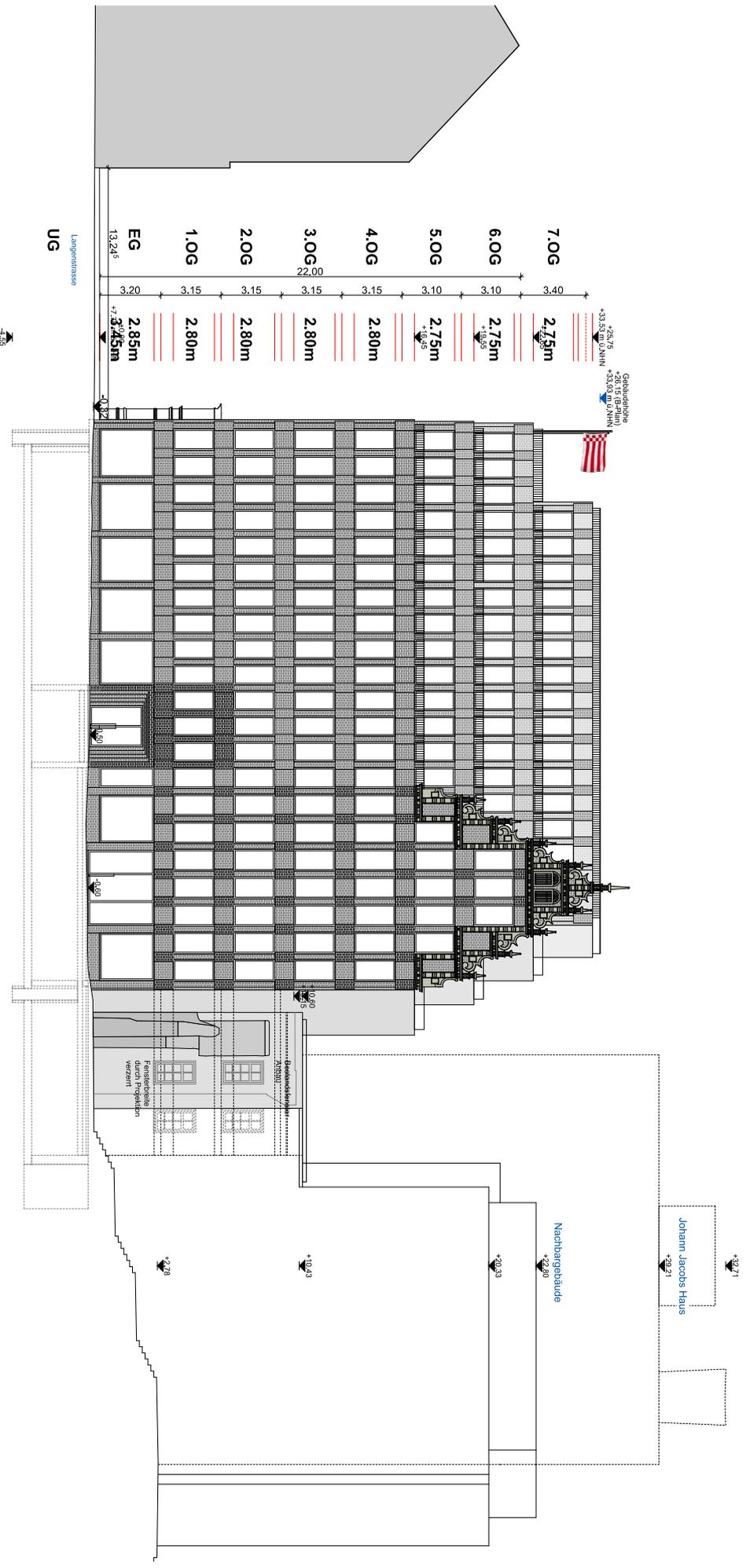
Bebauungsplan 155





Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 "Essighaus", Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt

Bebauungsplan 155





Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155

© GeoBasis-DE / Landesamt Geoinformation Bremen 2021

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MK Kerngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß

GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenoberkante Langenstraße

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze

g Geschlossene Bauweise

## VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.

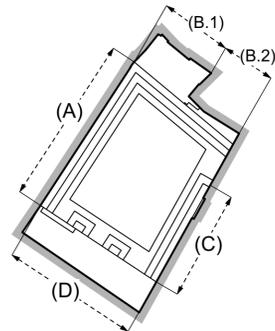
2 In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3 Im Kerngebiet sind folgende Arten von Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Parkhäuser und Großgaragen,
- Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

4 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.

Nebenzeichnung: Textl. Festsetzung Nr. 6



M 1:750

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenausstiege und Solarenergieanlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 0,8 m überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

In dem zur Großen Waagestraße ausgerichteten Fassadenbereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch einen vorgesetzten Schmuckgiebel ausnahmsweise zulässig.

6 In Kerngebiet gilt abweichend von § 6 BremLBO

- im mit "(A)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,23 H,
- im mit "(B.1)" gekennzeichnetem Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,39 H,
- im mit "(B.2)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,07 H,
- im mit "(C)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,18 H,
- im mit "(D)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von bis zu 0,25 H.

7 Im Kerngebiet sind bei der Errichtung des Gebäudes auf mindestens 130 m<sup>2</sup> der Dachfläche Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten. Begrünte Dachflächen können auch für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

## HINWEISE

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV)  
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

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

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

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

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

## FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 155 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt zwischen Langenstraße, Kahlenstraße und Große Waagestraße

(Bearbeitungsstand: 23.05.2022)

Für Entwurf und Aufstellung: Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH  
 Ferdinand-Beit-Straße 7b  
 Hamburg, ..... 20099 Hamburg

Vorhabenträgerin: Essighaus GmbH & Co. KG  
 Große Johannisstraße 7  
 Hamburg, ..... 20457 Hamburg



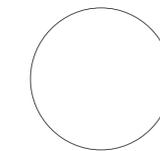
Dieser Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

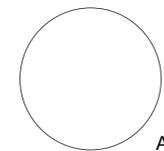
Dieser Plan hat im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt vom ..... bis ..... ausgelegen.

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

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

Planung: Petry  
 Bearbeitet: Evers & Partner  
 Verfahren: Holstein

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155

## **Begründung**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 („Essighaus“) für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt zwischen Langenstraße, Kahlenstraße und Große Waagestraße. (Bearbeitungsstand: 23.05.2022)**

#### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1.075 m<sup>2</sup> und liegt zentral in der Bremer Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz und Rathaus. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung bestimmt.

Im Nordosten schließt das Plangebiet an die Grundstücke der Gebäude Obernstraße Nr. 22 - 26, im Osten an die Große Waagestraße, im Süden an die Langenstraße, im Westen an die Langenstraße und Kahlenstraße an. Es umfasst die Flurstücke 662/3, 663/1 und 664/1 sowie die Flurstücke der Straßenverkehrsfläche (Langenstraße) 662/2, 663/2 und 485/8.

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

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

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Altstadt, westlich des nur knapp 200 Meter entfernten Marktplatzes mit Rathaus und Roland sowie der Handelskammer („Schütting“) und der Bremischen Bürgerschaft. In Sichtweite, aber räumlich etwas abgerückt, befindet sich der St. Petri Dom. Das Plangebiet selbst liegt in der äußeren Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Rathaus und Roland.

Das Plangebiet ist im Bestand durch das Gebäudeensemble Langenstraße 15, 17, 19 und 21 eingenommen. Das Gebäudeensemble besteht aus dem 1956 wiederaufgebauten und 1971 umgebauten Essighaus, einem drei- bis viergeschossigen L-förmigen Baukörper mit ausgebautem Spitzdach und zwei Ziergiebeln zur südlichen Straßenfassade an der Langenstraße sowie einem überwiegend zweigeschossigen Erweiterungsbau mit Flachdach, der im Norden an die Gebäude Obernstraße Nr. 22 – 26 anschließt. Seit 1972 werden die Gebäude als Büroräume für ein Geldinstitut genutzt.

Das Gebäudeensemble Langenstraße 15 bis 21 war einst geprägt durch ein schmales Patrizierhaus von 1618, dem ursprünglichen Esich- bzw. Essighaus, das über die Jahrhunderte Kaufmannsbetriebe, eine Brauerei sowie im 19. Jahrhundert auch eine Essigfabrik beheimatete. Das Gebäude wurde im Zweiten Weltkrieg bis auf den Erdgeschossbereich nahezu vollständig zerstört. Beim Wiederaufbau wurden das Portal und die ebenerdigen Erker (Utluchten) rekonstruiert. Dieser Standerker wird in den Neubau integriert und die Rekonstruktion im Bereich des 1. Obergeschosses erweitert. Darüber wird ein Relief am Neubau an den oberen, im Krieg zerstörten, Bereich der Essighausfassade erinnern. Darüber hinaus wird der heute in der Fassade zur Langenstraße verbaute Schmuckgiebel der ehemaligen Sonnenapotheke in die Fassadengestaltung des Vorhabens integriert und der Fassade entlang der Großen Waagestraße vorgesetzt.

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch fünf- bis achtgeschossige Geschäftshäuser unterschiedlichen Baualters geprägt. Die Obernstraße, nordöstlich des Plangebiets verlaufend, ist eine der Haupteinkaufstraßen Bremens und als Fußgängerzone ausgewiesen. Hier verlaufen zudem zwei Straßenbahnlinien.

Die Langenstraße wurde 2007 als verkehrsberuhigte Straße neugestaltet und in das Fußwegekonzept zum Marktplatz einbezogen.

Das Plangebiet selbst sowie das unmittelbare und weitere Umfeld sind sehr urban geprägt und weisen einen kerngebietstypischen Nutzungsmix auf. Die Flächen sind daher nahezu vollständig versiegelt. Abgesehen von vereinzelt Straßenbäumen sind keine Grün- und Gehölzstrukturen zu verorten.

Die im Osten des Plangebietes verlaufende Große Waagestraße mündet in den neu gestalteten Platzraum, den „Jacobshof“. Dieser wird u. a. von der Nordfassade der denkmalgeschützten Stadtwaage, der Südfassade des Johann-Jacobs-Hauses sowie einem Teil der Ostfassade des Gebäudeensemble Langenstraße 15 bis 21 gerahmt. Die Große Waagestraße stellt eine Verbindung zwischen der Obern- und Langenstraße dar. Die Verbindung zwischen der Obernstraße und dem „Jacobshof“ ist durch einen Höhenversprung von etwa 3,50 m geprägt. Dieser wird jeweils mittels einer Treppenanlage überbrückt. Die Große Waagestraße ist folglich auf Höhe der die Obernstraße flankierenden Blockrandbebauung nur als Fußwegeverbindung möglich, die zudem ortstypisch relativ schmal ausgestaltet ist.

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr von der Langenstraße her erschlossen. Die Große und Kleine Waagestraße im Osten des Plangebiets sind für den Kfz-Verkehr nur eingeschränkt befahrbar (vgl. Punkt 8. Erschließung und Stellplätze). Dies gilt ebenso für die Kahlenstraße im Westen des Plangebiets. Hier existiert eine Umfahrt des Gebäudes Langenstraße 25 bis 29 (Parkhaus), wobei die Durchfahrt auf die Langenstraße nicht möglich ist. Auf der Höhe der Südfassade des Essighauses ist der Fußweg mit Pollern geschützt. Über die Kahlenstraße erfolgt die rückwärtige Erschließung der Gebäude der Obernstraße, zudem ist eine Vielzahl von Fahrradabstellplätzen vorhanden.

Die Anbindung an die Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist gut. Mit der Haltestelle Obernstraße befindet sich unmittelbar nordöstlich des Plangebiets ein Zugang zu den Straßenbahnlinien 2 und 3. Mit der Haltestelle Domsheide liegt in nächster Nähe ein zentraler, stark frequentierter Knotenpunkt. Hier verkehren die Straßenbahnlinien 2, 3, 4, 6 und 8 sowie Busse der Linien 24 und 25.

## 2. Geltendes Planrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich zweier rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Es handelt sich um den Bebauungsplan 182 vom 15. Februar 1955 sowie den Bebauungsplan 2440 vom 07. März 2016.

Der Bebauungsplan 2440 regelt die Art der baulichen Nutzung und setzt ein Kerngebiet fest. Oberhalb des zweiten Obergeschosses sind auch Wohnnutzungen zulässig.

Der Bebauungsplan 182 auf Grundlage der Staffelbauordnung von 1940 regelt das Maß der baulichen Nutzung. Zulässig sind an der Langenstraße vier Vollgeschosse (Baustaffel 4), ansonsten zwei Vollgeschosse (Baustaffel 2).

Im Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Dezember 2014 wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Gemischte Baufläche dargestellt. Zudem wird das Plangebiet zum Teil von der Darstellung des historischen Ortskerns umfasst und liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 155 kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit

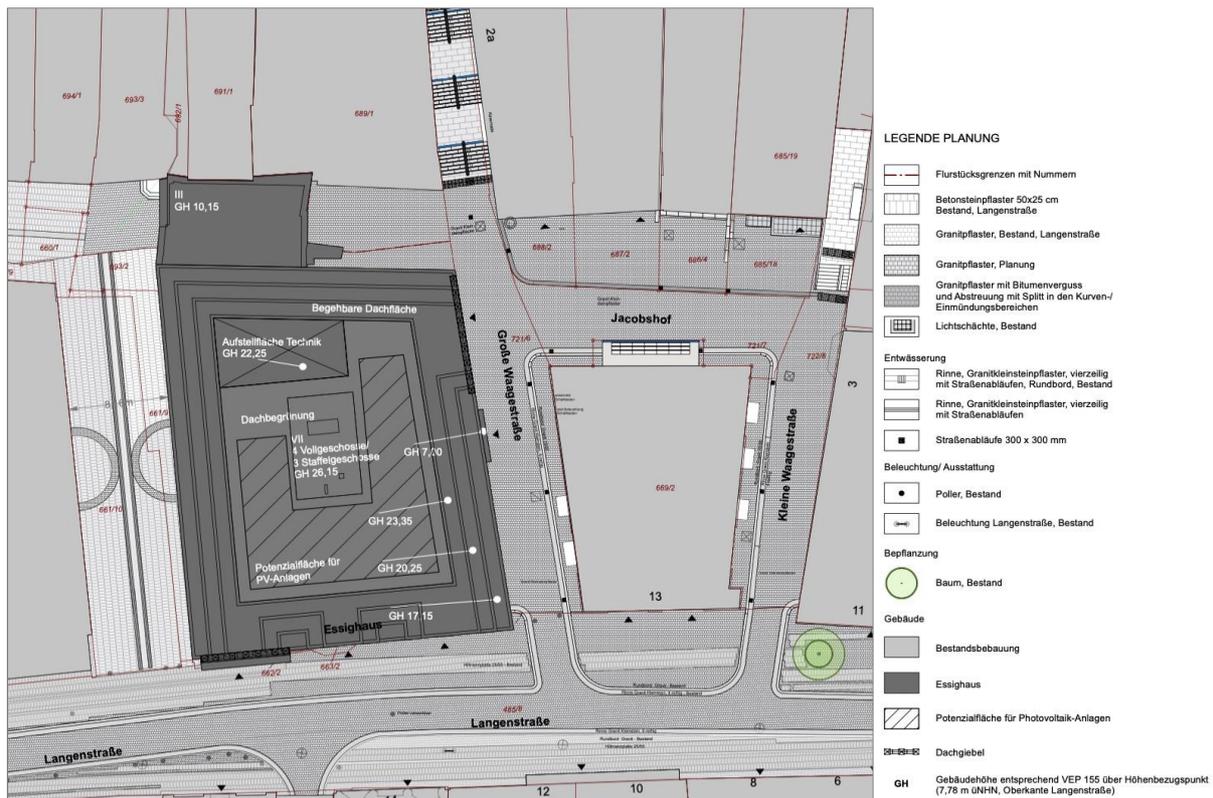


Abb. 1: Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan 155, Quelle: Atelier Schreckenbergs Planungsgesellschaft mbH, Architekten: MILLER & MARANTA AG, Stand 15.11.2021

Eigentümerin der Gebäude ist die Essighaus GmbH & Co. KG. Sie beabsichtigt, ihre Grundstücke an der Langenstraße neu zu bebauen, da die vorhandenen Bauwerke heute nicht mehr den funktionalen Anforderungen an moderne Büro- und Geschäftshäuser entsprechen. Ein Ziel bei der Neuentwicklung des Gebäudeensembles ist die Integration historischer Fassadenelemente sowie des Portals in die straßenseitige Fassade der Langenstraße und zum Jacobshof.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 155 „Essighaus“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, ein zeitgemäßes, bis zu achtgeschossiges Büro- und Geschäftshaus zu realisieren. Die Umsetzung eines solchen Vorhabens ist auf Grundlage des geltenden Bauplanungsrechts nicht möglich.

Die Erdgeschosszone des Neubaus an der Langenstraße soll sowohl durch gastronomische Nutzungen als auch durch Ladenflächen für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden. Im Zusammenspiel mit der kürzlich erfolgten Neuerrichtung des Johann Jacobs Hauses nordöstlich des Plangebiets, dem Umbau der Stadtwaage und der Aufwertung der Kleinen und Großen Waagestraße entsteht ein belebter Stadtraum. So kann auch den Zielen aus dem „Innenstadtkonzept Bremen 2025“ und der Fortschreibung „Strategie Centrum Bremen 2030+“ Rechnung getragen werden.

Dem Bebauungsplanverfahren vorangehend sind für das Plangebiet Voruntersuchungen zu unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten geprüft worden. Das architektonische Gesamtkonzept ist durch das Baseler Architekturbüro Miller & Maranta entwickelt worden, welches sich eingehend mit dem Stadtraum auseinandersetzt und einen wichtigen Baustein für die Innenstadt darstellt. Das entwickelte Gebäudeensemble nimmt Bezug auf die umgebende Bebauung, die architektonische Formensprache und Materialität. Ziel ist die historische Wiederherstellung der Dreiständigkeit der Fassadenabwicklung an der Langenstraße sowie die Interpretation der ursprünglichen Essighausfassade und des heute verbauten Giebels der Sonnenapotheke. Unter anderem wird auch die

ursprüngliche Eingangszone des historischen Essighauses wieder aufgegriffen und als Entrée für eine Verkaufsfläche verwendet. Grundsätzlich werden die geplanten Nutzungsbereiche im Erdgeschoss und Galeriegeschoss den drei Giebeln zugeordnet und erhalten jeweils einen separaten Eingang. Die Büronutzung in den oberen Geschossen wird einen gesonderten Zugang im Bereich der Großen Waagestraße erhalten.

Die Planung sieht einen Rückbau der Bestandsbebauung auf den Grundstücken Langenstraße 15 - 21, die darauffolgende Zusammenfassung dieser Grundstücke zu einem Baugrundstück und schließlich dessen Neubebauung vor.

Der Neubau soll bis zu acht Geschosse umfassen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 26,15 m, gemessen an der Oberkante der Attika bzw. der Brüstung, bezogen auf die Langenstraße. Ab dem fünften Obergeschoss werden die Geschosse jeweils umlaufend zurückgestaffelt.

Der Neubau wird rein gewerblich genutzt. Im Erdgeschoss werden sich gastronomische Angebote und Läden mit barrierefreien Zugängen vom neugestalteten Jacobshof (Große Waagestraße) im Osten sowie von der Langenstraße im Süden befinden. Die Flächen der Obergeschosse sollen als Büroflächen mit hoher Flexibilität gestaltet werden. Im Untergeschoss sind Haustechnik- und Lagerräume vorgesehen.

Die Mischung der Fassadenmaterialien aus historischen Sandsteinelementen und ortstypischem Klinker, sowie der Baukörper selbst schaffen einen hohen Wiedererkennungswert und lassen die Fassade des ursprünglichen Essighauses im Zusammenspiel mit einer neuen Fassade als Interpretation zeitgemäß wieder entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

## **C) Planinhalt**

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 155 ist erforderlich, da die vorliegende Planung im Rahmen der Festsetzungen zur Geschossigkeit des Bebauungsplans (BP) 182 nicht zulässig ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen somit der planungsrechtlichen Fixierung der geplanten und abgestimmten Kubatur des Neubaus. Eine Anpassung zur Art der Nutzung ist nicht erforderlich und wird entsprechend den Festsetzungen des BP 2440 (Kerngebiet) übernommen.

Um planungsrechtlich abzusichern, dass anstelle oder neben dem konkreten Vorhaben keine anderen oder weiteren Nutzungen im Plangebiet umgesetzt werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der zulässigen Nutzung nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet:

*„In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“ (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2).*

Um städtebaulichen Spannungen, die von einzelnen regulär zulässigen Kerngebietsnutzungen ausgehen können, im Innenstadtbereich der Stadt Bremen und im Hinblick auf

eine zulässige Wohnnutzung in der Umgebung vorzubeugen, wird das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt und Parkhäuser und Großgaragen sowie Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, ausgeschlossen:

*„Im Kerngebiet sind folgende Arten von Nutzungen unzulässig:*

- *Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,*
- *Parkhäuser und Großgaragen,*
- *Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.“* (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3)

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Bereich der Bremer Altstadt die vorgenannten Nutzungen nicht errichtet werden können. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll vor allem dem besonderen Gestaltungsanspruch des Kerngebiets und dem Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzung und Arbeitsstätten vor Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen Rechnung getragen werden. Die Ansiedlung einer Tankstelle innerhalb des Plangebiets stünde der gewünschten hochwertigen Bebauung und der städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets und seiner Umgebung entgegen. Sie sind regelmäßig auf eine auffällige, werbewirksame Außendarstellung angewiesen, um vom anfahrenden Autoverkehr frühzeitig erkannt zu werden. Dem Bedarf an Parkhäusern wird mit dem bestehenden Parkhaus (BREPARK) westlich des Plangebietes zudem bereits Rechnung getragen.

Zum anderen werden in dem Kerngebiet Vergnügungsstätten wie z. B. Nachtbars, Wettbüros und Spielhallen ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig, um städtebauliche Spannungen, die mit solchen Einrichtungen einhergehen können, auszuschließen. Durch Vergnügungsstätten können u. a. Beeinträchtigungen des Stadtbildes eintreten, da solche Nutzungen versuchen, mit auffälliger Werbung, z. B. durch Leuchtreklame, Kund:innen anzuwerben und zugleich keine ansprechende Schaufenstergestaltung aufweisen. Zudem kann mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten ein mit diesen Einrichtungen möglicherweise einhergehender Trading-Down-Effekt auf den umliegenden Stadtbereich verhindert und die Attraktivität dieser zentralen Lage erhalten werden. Der Vorhabenstandort liegt zentral in der Bremer Altstadt in nächster Nähe zu dem historischen Ensemble am Marktplatz und umfasst auch das historische Denkmal Stadtwaage, so dass gerade an dieser zentralen Stelle im Stadtraum eine mögliche Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden soll.

In Teilbereichen der Bremer Altstadt wird das übergeordnete Ziel verfolgt, langfristig auch Wohnnutzungen zu fördern. Aus diesem Grund wird analog zum angrenzend geltenden Bebauungsplan Nr. 2440 vom 07. März 2016, der für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 155 durch die textliche Festsetzung Nr. 1 außer Kraft gesetzt wird, folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.“* (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4)

Im Zuge des geplanten Vorhabens ist derzeit keine Wohnnutzung vorgesehen. Mit der Festsetzung soll jedoch für die Zukunft die Möglichkeit bestehen, in Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bremen, eine Wohnnutzung aufzunehmen.

Mit der Festsetzung Nr. 2 wird geregelt, dass der Vorhabenträger nur solche Vorhaben errichtet, zu denen er sich im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nutzungsarten, die im Plangebiet vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

Da es sich in diesem Fall um ein Kerngebiet handelt, muss im Falle einer zukünftig gewünschten Wohnnutzung stets der Gebietscharakter erhalten bleiben. Dadurch, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen zwingender Bestandteil ein Durchführungsvertrag ist, liegt es auch zukünftig in der Verantwortung der Gemeinde - unter Einhaltung des Gebietscharakters und Berücksichtigung des § 15 BauNVO („Rücksichtnahmegebot“) - einen Wohnanteil zu bestimmen und eine entsprechende Änderung des Durchführungsvertrags in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

## 2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch Ausweisung der überbaubaren Flächen wird die geplante und abgestimmte Kubatur des Neubaus planungsrechtlich fixiert. Dadurch fügt sich der Neubau weiterhin in die städtebauliche Struktur ein und bildet mit den umliegenden Gebäuden eine geschlossene Raumkante an der Langenstraße, die an den entsprechenden Stellen durch die Verbindung von Langenstraße zur Kahlenstraße und die Große Waagestraße Durchwegungsmöglichkeiten zulässt. Die vorhandene Blockrandstruktur bleibt damit weiterhin erhalten.

Der Neubau springt im fünften und sechsten Obergeschoss jeweils an der West-, Nord- und Ostfassade zurück. Zusätzlich werden die vorgenannten Obergeschosse an der Südfassade in Teilbereichen eingerückt. An der Ostfassade hingegen wird die Rückstaffelung auf Höhe der Platzfläche am Jacobshof ausgesetzt und die Fassade durchgehend nach oben geführt. Das siebte Obergeschoss springt umlaufend zurück. Die Rückstaffelungen sind durch Baugrenzen und entsprechende Gebäudehöhen definiert. Durch die unterschiedliche Anordnung von Rückstaffelungen, Vor- und Rücksprüngen kann eine abwechslungsreiche und akzentuierte Fassade ausgebildet werden. Zudem wird die Dreistöckigkeit entlang der Langenstraße hervorgehoben.

Der geplante Neubau soll auch ein Untergeschoss erhalten. In diesem werden Lager- und Technikflächen sowie Fahrradabstellplätze untergebracht.

## 3. Bauweise

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um planungsrechtlich abzusichern, dass an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut wird und die bestehende städtebauliche Struktur erhalten bleibt.

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll für das Kerngebiet durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 als Höchstmaß erfolgen. Die hohe Grundflächenzahl bzw. die geplante bauliche Dichte sind angesichts der hochzentralen Lage des Plangebiets gerechtfertigt. Zudem ist das Plangebiet bereits im Bestand vollflächig versiegelt.

Das Geländenniveau liegt im Bereich der Langenstraße bei etwa 7,78 m über NHN, im rückwärtigen Bereich in der Kahlenstraße bei 7,66 m über NHN, in der Große Waagestraße bei ca. 7,48 m über NHN. Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf das Niveau der Straßenoberkante der Langenstraße.

An der höchsten Stelle darf das Gebäude eine Höhe von 26,15 m bezogen auf die Langenstraße aufweisen. Es handelt sich hierbei um die Attika- bzw. Brüstungshöhe des obersten Geschosses bzw. achten Vollgeschosses. Die Abstufung im fünften Obergeschoss wird mit einer Gebäudehöhe von 17,15 m, im sechsten Obergeschoss mit einer Gebäudehöhe von 20,25 m und im siebten Obergeschoss mit einer Gebäudehöhe von 23,35 m des jeweils darunterliegenden Geschosses über dem Bezugspunkt in der Langenstraße als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich entsprechend dem architektonischen Konzept jeweils auf die umlaufende Höhe der Brüstung. Zudem berücksichtigt die Rückstufung im Norden die dort befindlichen Gebäude an der Obernstraße, um dort eine ausreichende Belichtung und Besonnung der in den Obergeschossen zulässigen Wohnnutzung zu gewährleisten (s. unten). Der Anbau im Nordwesten des Neubaus wird bestandsgemäß übernommen und dafür eine Gebäudehöhe von 10,15 m festgesetzt. Für einen im Osten des Gebäudes zur Großen Waagestraße geplanten Eingangsbereich (Erker) wird eine Gebäudehöhe von 7,00 m und für den südwestlich an der Langenstraße befindlichen historischen Ständerker bestandsgemäß eine Gebäudehöhe von 6,35 m festgesetzt.

Die Abstufung trägt damit zur Vermeidung einer unverträglichen Verschattung bei und erfolgt im Hinblick auf die Gebäudehöhe der angrenzenden Bestandsgebäude, so dass sich das Vorhaben städtebaulich einfügt. Durch die Festsetzungen der Gebäudehöhen wird zum einen das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung der Straßenrandbebauung erzielt, zum anderen wird der zentral in der Bremer Innenstadt gelegene Standort der hohen Lagegunst entsprechend angemessen ausgenutzt.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Dachaufbauten zu verhindern, wird die Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausstiege und Solarenergieanlagen beschränkt. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 0,80 m ausnahmsweise zugelassen werden kann. Des Weiteren wird die ausnahmsweise Zulässigkeit für die Überschreitung der Gebäudehöhe durch den geplanten Schmuckgiebel geregelt:

*„Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausausstiege und Solarenergieanlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 0,8 m überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.*

*In dem zur Großen Waagestraße ausgerichteten Fassadenbereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch einen vorgesetzten Schmuckgiebel ausnahmsweise zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5)*

Diese Regelung wurde getroffen, um ggf. für die Gebäude erforderliche technische Anlagen wie Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsrohre etc. oder aber auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf dem Dach errichten zu können. Weitere Voraussetzung zur Erfüllung des Genehmigungsvorbehalts ist, dass die Aufbauten gestalterisch nicht wirksam werden,

das heißt sowohl in der Fernsicht als auch aus dem Straßenraum in Augenhöhe nicht als solche wahrnehmbar sind.

Darüber hinaus wurde in der Vorhabenplanung ein Schmuckgiebel bzw. der Giebel der ehemaligen Sonnenapotheke als historisches Element in die Fassadengestaltung integriert. Geplant ist die Errichtung des Schmuckgiebels an der Großen Waagestraße, orientiert zum Jacobshof. Um die geringfügige Überschreitung des Schmuckgiebels zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan die o. g. Festsetzung. Die konkrete Ausgestaltung ist Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrags.

Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung von Bauwerken nach § 12 LuftVG ist erforderlich, wenn eine Höhe von 48,20 m ü. NHN überschritten werden soll. Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Daher wird folgender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

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

Die Straßenhöhe der Langenstraße liegt bei etwa 7,78 m über NHN, die festgesetzte Gebäudehöhe liegt bei maximal 26,15 m über Straßenniveau, darüber hinaus kann diese für technische Aufbauten bis zu 0,80 m überschritten werden. In Summe ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Höhe von maximal 34,73 m über NHN. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass die o. g. Höhe von 48,20 m über NHN erreicht wird.

Der bestehende Gebäudekomplex weist - bei angenommenen zwei bis drei Vollgeschossen, dabei ausgenommen die Dachgeschosse - im Bestand insgesamt eine GFZ von etwa 2,6 auf. Aus der zulässigen Gebäudehöhe gemäß der Vorhabenplanung ergibt sich in Verbindung mit der ausgewiesenen überbaubaren Fläche (Baukörperfestsetzung) eine mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 6,2. Somit wird der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 3,0 im Kerngebiet deutlich überschritten.

Insoweit wurden bei der Abwägung die folgenden Gesichtspunkte berücksichtigt:

Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO in weniger starre „Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ verändert. Gleichzeitig ist das Erfordernis einer ausführlichen Begründung bei einer Überschreitung dieser ehemaligen Obergrenzen über § 17 Abs. 2 BauNVO ersatzlos entfallen. Gleichwohl sollen nachfolgend die Auswirkungen beschrieben werden, die sich durch die Überschreitung dieser Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld ergeben – ebenso wie die Maßnahmen und Umstände, mit denen Beeinträchtigungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt vermieden werden können, da sie in den Abwägungsprozess mit eingeflossen sind.

Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, müssen gewahrt sein. Durch die vergleichbar in § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) bis h) BauGB genannten Aspekte, insbesondere die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke dürfen keine städtebaulichen Missstände entstehen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden beeinträchtigt im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO, wenn sie spürbar im negativen Sinne betroffen werden. Unter gesundheitlichen Aspekten müsste die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder überschritten werden. Die Pflicht, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, bezieht sich grundsätzlich auf alle Belange des Umweltschutzes i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Allerdings werden durch eine hohe bauliche Dichte insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) angesprochen. Andererseits dient die hohe innerstädtische Dichte auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).

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

- Die verfolgte hohe bauliche Dichte führt zu vergleichsweise stärkeren Einschränkungen der Besonnung und Belichtung auch in der näheren Umgebung.

Mit potenziellen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) ist aufgrund des bereits im Bestand dicht bebauten und vollständig versiegelten Plangebiets jedoch nicht zu rechnen.

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

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

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange im Einzelfall zu ermitteln, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange - auch die der Besonnung - der Abwägung. In Ermangelung von Grenz- oder Richtwerten wurde bisher die DIN 5034 hinsichtlich der Aussagen zur Besonnungsdauer (eine Stunde am 17. Januar, vier Stunden zur Tag-Nacht-Gleiche am 20. März, jeweils an der Außenseite der Fassade) hilfsweise als Orientierungswert im Sinne einer allgemein anerkannten Regel der Technik herangezogen.

Seit dem Jahr 2021 wird die DIN 5034 überwiegend durch die europäische Norm DIN EN 17037 ersetzt. Ziel der DIN EN 17037 ist ein europaweites, standardisiertes Berechnungsverfahren für die Tageslichtversorgung in Innenräumen. Dabei geht sie deutlich über die bestehenden Anforderungen der Landesbauordnungen hinaus und legt statt konkreter Fenstergrößen Vorgaben für die Tageslichtbedingungen im Innenraum fest. Der Nachweisort für die Besonnung liegt dabei auf der raumseitigen Ebene der Außenwand in der Mitte der horizontalen Fensterbreite in einer Höhe von mindestens 1,20 m über dem Fußboden und 0,30 m über der Fensterbrüstung. Angerechnet werden nur

Zeiten, in denen der Höhenwinkel der Sonne über einem Mindestwert liegt. Dieser geringste Sonnenhöhenwinkel ist abhängig von der geografischen Lage und wurde für Deutschland mit 11 Grad bestimmt.

Die DIN EN 17037 ordnet die dann ermittelte Besonnungsdauer folgenden Empfehlungsniveaus zu:

<u>Empfehlungsniveau</u>	<u>Mindestdauer der möglichen Besonnung</u>
Gering	1,5 Stunden
Mittel	3,0 Stunden
Hoch	4,0 Stunden

Die DIN-Werte stellen aber keine Grenzwerte des Zumutbaren dar. Der Gesetzgeber hat bewusst im BauGB und in den Landesbauordnungen keine Richt- oder Orientierungswerte für die Besonnung und Belichtung hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse angegeben. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und der Orientierungswerte des § 17 BauNVO geht der Gesetzgeber in der Regel davon aus, dass gesunde Wohnverhältnisse (z. B. Sozialabstand, Freiraumversorgung, Belichtung, Belüftung, Besonnung) vorliegen. Ist dies nicht der Fall oder treten durch geplante Festsetzungen eines Bebauungsplans in der Umgebung erhebliche zusätzliche Verschattungswirkungen auf, handelt es sich letztendlich immer um eine Einzelfallabwägung unter Würdigung nachbarlicher Interessen.

Ob zusätzliche Verschattungswirkungen für die Umgebung in der Abwägung als erheblich einzustufen sind, hängt neben der noch tatsächlich erreichten Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche maßgeblich auch von den relativen Veränderungen der Besonnungszeiten im sonnenarmen Winterhalbjahr ab. Die Zumutbarkeitsgrenze wird in diesem Urteil dann als überschritten angesehen, wenn die Besonnung in den Wintermonaten um mehr als ein Drittel (33 %) reduziert wird. Aus diesem Grund wurde im Verschattungsgutachten auch eine sogenannte Erheblichkeitsprüfung für die Veränderungen der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr vorgenommen. Alle Bewertungen hinsichtlich Veränderungen beziehen sich dabei auf die Verschattungswirkung einer zulässigen Bebauung gemäß dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155.

Gemäß der Verschattungsstudie können die umliegenden Bestandsgebäude für innerstädtische Verhältnisse auch nach Vollzug des Bebauungsplans 155 überwiegend als ausreichend bis gut besonnt angesehen werden:

#### *Wohnnutzung*

Für das Winterhalbjahr zeigt die Verschattungsstudie, dass in den Wintermonaten (September bis März) im Vergleich zur Bestandssituation für die Wohnungen in der Obernstraße keine erheblichen Abnahmen der Besonnungszeiten zu erwarten sind (maximal minus 16 %). Somit sind an der Obernstraße 22+24 und 26 nach der Erheblichkeitsprüfung keine Abnahmen der Besonnung von über 33 % im Winterhalbjahr zu verzeichnen. Ungesunde Wohnverhältnisse in Folge mangelnder Besonnung sowie unzumutbare Verschattungen) sind durch den Vollzug des Bebauungsplans Bremen 155 im angrenzenden Wohnungsbestand nicht zu erwarten. Die Verschattungsstudie zeigt auch, dass zur Tag- und Nachtgleiche alle Wohnungen in der Obernstraße gemäß DIN EN 17037 ausreichend besonnt werden.

#### *Gewerbliche Nutzungen*

Gewerbliche Nutzungen weisen grundsätzlich eine geringere Schutzwürdigkeit auf als Wohnnutzungen. Dennoch wurden die Auswirkungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Besonnung auf Aufenthaltsräume von Nicht-Wohnnutzungen in die Untersuchung einbezogen und die Veränderungen der Besonnungszeiten neben der Tag- und Nachtgleiche auch zur Wintersonnenwende ermittelt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplans Bremen 155 ist bezogen auf die umgebenden Gebäude und die darin befindlichen gewerblichen Nutzungen in unterschiedlichem Ausmaß mit Abnahme der Besonnungszeiten zu rechnen. Am stärksten betroffen sind die nördlich angrenzenden Gebäude an der Obernstraße. Zur Tag- und Nachtgleiche treten die stärksten Abnahmen bei den Gebäuden Obernstraße 20 und 32 auf. Es liegt jedoch kein Besonnungswert bei 0 Minuten. Zur Wintersonnenwende hingegen wurden Abnahmen von bis zu 100 % ermittelt. Das betrifft die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen der Gebäude Obernstraße 22 (Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss), Obernstraße 28 (Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss) und Obernstraße 32 (Erdgeschoss bis zum 1. Obergeschoss). Es wird darauf hingewiesen, dass sich bereits die Ausgangswerte als sehr gering darstellen. Es werden an diesen Fassadenbereichen zumeist Lagerräume und Treppenhäuser der zur Obernstraße ausgerichteten Gewerbeflächen angenommen. Gemäß dem dort geltenden Bebauungsplan 2440 sind im Erdgeschoss der o. g. Gebäude Wohnnutzungen im Erdgeschoss ohnehin unzulässig, darüber hinaus sind Wohnungen erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.

Die Eigenverschattung des geplanten Gebäudes wurde nicht untersucht, da keine Wohnnutzungen im Neubau geplant sind und für gewerbliche Nutzungen (Büros und Einzelhandel) die Besonnung und Belichtung über die Nordwest-, Südwest-, und Südostfassade ausreichend erfolgen kann. Da das Gebäude (mit Ausnahme des Erdgeschosses bis zum 2. Obergeschoss im Nordosten) freisteht, können Aufenthaltsräume mit ausreichend großen Fenstern versehen und natürlich belichtet werden.

Maßnahmen in Hinblick auf die Gebäudekubatur zur Verringerung der Verschattungswirkung auf die Umgebung sind bereits in den Entwurfsprozess eingeflossen und waren Teil der Variantenprüfung.

Die Mehrverschattungen in Folge der Planung wurden ermittelt und in die Gesamtabwägung aller Belange eingestellt. Die innerstädtische Wiedernutzbarmachung wird dabei höher gewichtet als die hervorgerufenen Mehrverschattungen zu den betroffenen Bestandsgebäuden, zumal für die Wohnungen in der Obernstraße eine DIN-konforme Besonnung sichergestellt werden kann.

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

Auch die Belange des Umweltschutzes wurden im Hinblick auf die beabsichtigte Dichte abgewogen. Das Plangebiet war auch bislang baulich genutzt. Der Abriss und Wiederaufbau erfolgt an gleicher Stelle, sodass es gegenüber der Bestandssituation und dem bestehenden Planrecht nicht zu einer wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter in Folge dieses Bebauungsplanverfahrens kommt. Die gewählte Dichte dient zudem dem Ziel, innerstädtische Flächen intensiv zu nutzen.

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

- Es soll eine bauliche Nutzung im innerstädtisch liegenden und verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet konzentriert werden.

- Es soll ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung von bisher baulich freigehaltenen Flächen im Außenbereich weitgehend vermieden wird.
- Durch die Kubatur des Gebäudes und die Abstufungen sowie in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der umliegenden Gebäude soll auch dem Denkmalschutz der Umgebung Rechnung getragen werden.
- Die bauliche Dichte des Umfelds von überschlägig GFZ 4,0 – 6,0 und überwiegend fünf bis sechs Geschossen soll aufgegriffen werden.

Die Überschreitung der GFZ ist somit gerechtfertigt, um angesichts des kleinen Grundstücks eine Gebäudekubatur realisieren zu können, die der städtebaulichen Struktur in diesem historisch geprägten, dicht bebauten Bereich der Innenstadt Rechnung trägt und unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten umsetzbar ist. Bei einer GFZ von 3,0 und vollständiger Bebauung des Grundstücks könnte das Gebäude mit drei Geschossen nur eine Gebäudehöhe von etwa 10 Metern, bezogen auf die Langenstraße, erreichen. Die umliegenden Gebäude weisen hingegen eine deutlich höhere Gebäudehöhe auf. In der Straßenflucht der Langenstraße liegt die Gebäudehöhe des Nachbargebäudes im Westen bei ca. 22 m, der Neubau des benachbarten Johann Jacobs Hauses im Nordosten bei etwa 30 m.

Städtebauliches Ziel ist es, mit dem neuen Gebäudeensemble auch einen der Höhe der umgebenden Bebauung angemessenen baulichen Rahmen für den Jacobshof auszubilden. Dieses Ziel wird noch gestärkt durch die leichte Überhöhung, die mit der Integration des Sonnengiebels einhergeht. Eine Reduzierung der Gebäudetiefe mit dem Ziel der Reduzierung der GFZ würde dieses Ziel konterkarieren.

Der erhöhten baulichen Dichte wird im Zuge des Vorhabens durch zurückgestaffelte Geschosse entgegengewirkt, auch um die aus der Gebäudehöhe resultierende Reduzierung der Abstandsflächen möglichst gering zu halten. Durch die daraus resultierende Kubatur wird auf die jeweils angrenzenden Gebäude Bezug genommen. Dadurch vermittelt das Gebäude zudem zwischen den unterschiedlichen Höhenentwicklungen im Umfeld.

Die hohe Dichte ist somit in erster Linie dem städtebaulichen Konzept und der gewünschten Nutzung in Kombination mit dem Grundstückszuschnitt und der zentralen Lage in der Bremer Altstadt geschuldet.

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

- Mit den nahegelegenen Wallanlagen sowie der Uferpromenade entlang der Weser stehen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben große attraktive Freiflächen zur Verfügung.
- Durch den Verzicht auf die Schaffung weiterer Stellplätze (vgl. Punkt 8. Erschließung und Stellplätze) können zusätzliche Kfz-Verkehre vermieden und die öffentliche Straßenverkehrsflächen in umfangreichem Maße vom Park- und Suchverkehr sowie vom ruhenden Kfz-Verkehr freigehalten werden.
- Durch die Nähe zu Haltestellen des ÖPNV kann bei Entwicklung von Arbeitsplätzen und Einrichtungen mit Publikumsverkehr im Plangebiet in der angestrebten Dichte anstatt der Ansiedlung an anderer, weniger gut durch die Verkehrsmittel des ÖPNV erschlossener Lage unnötiger Kfz-Verkehr und die damit einhergehende Immissionsbelastung vermieden werden.

- Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum mit seinen umfangreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, das gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreicht werden kann, wird ebenfalls unnötiger Kfz-Verkehr und die damit einhergehende Immissionsbelastung vermieden.
- Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur solche Vorhaben als zulässig erklärt, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Stark störende und emittierende Nutzungen wie z. B. Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht vorgesehen und daher ausgeschlossen.

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

In die Abwägung muss im Hinblick auf etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zudem eingestellt werden, dass der Standort auch bislang vollständig bebaut war.

## 5. Reduzierung der Abstandsflächen

Infolge der städtebaulichen Planung und der angestrebten Gebäudehöhe wird es allseitig zu einer Abstandsflächenunterschreitung kommen. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von den Regelungen des § 6 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) durch die folgende Festsetzung reduziert:

*„In Kerngebiet gilt abweichend von § 6 BremLBO*

- *im mit "(A)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,23 H,*
- *im mit "(B.1)" gekennzeichnetem Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,39 H,*
- *im mit "(B.2)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,07 H,*
- *im mit "(C)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,18 H,*
- *im mit "(D)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von bis zu 0,25 H.“ (Textliche Festsetzung Nr. 6)*

Auf dem Grundstück der nördlich benachbarten Obernstraße 22 besteht ebenfalls eine gewerblich genutzte Bebauung. Planungsrechtlich ist dort allerdings ab dem zweiten Obergeschoss eine Wohnnutzung allgemein zulässig. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der südliche Gebäudeteil der Obernstraße 22 gemäß Bebauungsplan 182 nur eine zweigeschossige Bebauung (Baustaffel 2) aufweist, sodass hier folglich keine Wohnnutzung stattfinden kann. Im Hinblick auf die Wohnnutzung ergeben sich somit aus der Verringerung der Abstandsflächen im südlichen Grundstücksbereich der Obernstraße 22 keine Nachteile.

Die geplante Neubebauung verfügt zwar über eine Gebäudehöhe von 26,15 m, weist jedoch zum nördlich befindlichen Nachbargebäude eine Rückstaffelung auf, sodass nicht mit Beeinträchtigungen der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse zu rechnen ist (vgl. Punkt 3. Maß der baulichen Nutzung). Die Abstandsfläche zwischen dem geplanten Gebäude und der nördlichen Bestandsbebauung beträgt hier – im mit „(B.1)“ gekennzeichneten Bereich - zukünftig eine Tiefe von 0,39 H (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6). Die östliche Hälfte der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft weiter südlich, so dass zwischen der geplanten Bebauung und der nördlichen Grundstücksgrenze in diesem Bereich nur ein Abstand von 1,24 m besteht. Aus diesem Grund wird für diesen mit „(B.2)“ bezeichneten Bereich die Abstandsfläche mit 0,07 H festgesetzt. Es kann sichergestellt werden, dass trotz Unterschreitung der Abstandsflächen, der Mindestabstand

von 5 m zwischen den Gebäuden eingehalten wird, um einen möglichen Brandüberschlag zu verhindern.

Zum bestehenden Denkmal der Stadtwaage hin wird bei Ausschöpfung der überbaubaren Flächen und der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe das in § 6 BremLBO definierte Abstandsflächenmaß von 0,4 H ebenfalls unterschritten. Das Abstandsflächenmaß des Neubaus beträgt bemessen bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche 0,18 H. Auch in diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass keine städtebaulichen Missstände hervorgerufen werden, da es sich in der Stadtwaage künftig um gewerbliche Nutzungen handelt. Zudem wird die Abstandsfläche bereits im Bestand in ähnlichem Umfang unterschritten. Gleiches gilt für die südlich und westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Nutzungen. Im Süden zur Langenstraße wird die Abstandsfläche im mit „(D)“ bezeichneten Bereich mit einer Tiefe von bis zu 0,25 H festgesetzt, dabei kann durch das Gebäude teilweise eine Abstandsfläche von 0,35 H eingehalten werden. Durch die giebelartige Fassadenfront wird jedoch die Festsetzung der reduzierten Abstandsfläche von bis zu 0,25 H erforderlich. Im Westen zur Kahlenstraße – im mit „(A)“ gekennzeichneten Bereich – wird die Abstandsfläche mit einer Tiefe von 0,23 H festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

Aus der Reduzierung des Abstandsflächenmaßes ergeben sich keine städtebaulichen Missstände. Mit der Planung hat auch die bisher bestehende, historisch bedingte Gassensituation weiterhin Bestand und kann somit im Stadtgrundriss bewahrt bleiben. Die Reduzierung hat darüber hinaus zur Folge, dass das städtebaulich reizvolle Spannungsfeld zwischen dem verengten Stadtraum der Gasse an dieser Stelle und der sich öffnenden Platzsituation vor dem Denkmal der Stadtwaage erhalten bleibt. Ferner ist das Unterschreiten des Regelabstandes auch aufgrund der künftigen Nutzungen als Büro- und Geschäftshaus möglich, da in den gewerblich genutzten Bereichen der Sozialabstand nur eine untergeordnete Rolle spielt. In den Bereichen der geplanten Büronutzung des Neubaus springt die Bebauung außerdem zurück, sodass sich in den höheren Geschossen aufgrund eines größeren Abstandes eine bessere Belichtung der Räume des Neubaus ergibt. Die oberen Geschosse profitieren außerdem von der Höhe des Gebäudes sowie der Höhe der umgebenden Bebauung und einer daraus resultierenden guten Belichtungssituation.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist es gerechtfertigt, dass im Rahmen der Abwägung dem Erhalt des Ortsbildes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ein höheres Gewicht beigemessen wird als der Optimierung der Wohnqualität in der Innenstadt. Die Bremer Altstadt zeichnet sich gerade durch altstadtypische Straßenzüge aus, zwischen denen zusätzlich schmale Gassen als Verbindungen bestehen, die die Durchlässigkeit der Altstadt für Fußgänger:innen erhöhen und einen attraktiven und spannungsreichen Wechsel zwischen räumlicher Weite und räumlicher Enge zur Folge haben.

Zudem kann zu allen Seiten sichergestellt werden, dass trotz Unterschreitung der Abstandsflächen, der Mindestabstand von 5 m zwischen den Gebäuden eingehalten wird, um einen möglichen Brandüberschlag zu verhindern.

## 6. Stadterhaltung und Denkmalschutz

Folgende Bestandteile des Gebäudeensembles sind gemäß Denkmalliste für das Land Bremen mit Stand vom 10.06.2021 denkmalgeschützt:

- Langenstraße 15/21, Bankhaus Martens & Weyhausen, 1951 von Wortmann & Schott, Umbau, 1971 von Erik Schott;
- Giebel der Sonnenapotheke, 1770
- Portal und Utlucht vom Essighaus, 1618 (1973)

An der geplanten Fassade an der Langenstraße soll der bestehende Ständerker in den Neubau integriert und die Rekonstruktion im Bereich des 1. Obergeschosses erweitert werden. Darüber wird ein Relief am Neubau an den oberen, im Krieg zerstörten, Bereich der Essighausfassade erinnern. Darüber hinaus wird ein Schmuckgiebel, der Giebel der ehemaligen Sonnenapotheke, in die Fassadengestaltung des Vorhabens integriert und der Fassade entlang der Großen Waagestraße vorgesetzt.

Etwa 200 Meter östlich befindet sich der Bremer Marktplatz, mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Rathaus und Roland sowie der Handelskammer (Schütting) und der Bremischen Bürgerschaft. Das Plangebiet liegt in der Pufferzone des Weltkulturerbes.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz nach §§ 5 Absatz 4 und 9 Absatz 6 BauGB unterliegen.

## 7. Energie und Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Deshalb trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen:

*„Im Kerngebiet sind bei der Errichtung des Gebäudes auf mindestens 130 m<sup>2</sup> der Dachfläche Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten. Begrünte Dachflächen können auch für Photovoltaikanlagen genutzt werden.“*  
(Textliche Festsetzung Nr. 7)

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 130 m<sup>2</sup> der Dachfläche sichergestellt. Die Photovoltaikanlagen sind auf der obersten Dachfläche zu errichten. Die Dachfläche steht dabei nicht vollständig zu Verfügung: Im nordwestlichen Bereich des obersten Geschosses besteht ein Einschnitt als Aufstellfläche für haustechnische Anlagen (vgl. Anlage 1 – Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan). Es verbleibt eine Fläche von etwa 314 m<sup>2</sup>, davon sollen auf mindestens 130 m<sup>2</sup> Fläche die Photovoltaikanlagen errichtet werden, das entspricht einem Anteil von rund 40 % der zur Verfügung stehenden Dachfläche. Die restlichen Flächen stehen aufgrund weiterer erforderlicher, haustechnischer Anlagen sowie freizuhaltender Bewegungs- und Wartungsflächen nicht zur Verfügung. Nach dem Stand der Technik ist eine Nutzung begrünter Dachflächen mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen kompatibel, deshalb sind Photovoltaikanlagen auch auf begrünten Dachflächen zu errichten.

Im Zuge des Vorhabens werden die Erfordernisse des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) umgesetzt. Insbesondere ist vorgesehen, das Gebäude als BEG-Effizienzgebäude 55 zu errichten. Als Wärmeerzeuger werden Luft-Wasser-Wärmepumpen vorgesehen. Die Wärmepumpe gewinnt ihre Energie aus der Umwelt und erfüllt damit die Nutzung von erneuerbaren Energien in Form der Nutzung von Umweltwärme gemäß § 37 GEG.

Die im Konzept integrierten Maßnahmen zu Klimaschutz und Energie (Photovoltaik, Wärmepumpe und energetischer Gebäudestandard) werden im Durchführungsvertrag verankert.

## 8. Leitungen / Versorgungsleitungen

Innerhalb der Langenstraße sowie der Kahlenstraße zwischen dem geplanten Vorhaben und dem westlich gelegenen Parkhaus sowie der angrenzenden Großen Waagestraße

sind verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden. Darüber hinaus ist mit davon abzweigenden Hausanschlussleitungen zu rechnen.

Innerhalb des Plangebietes selber befinden sich Hausanschlussleitungen und eine Kundentrafostation (Wesernetz Bremen GmbH).

Die Leitungen liegen zwar in der öffentlichen Verkehrsfläche. Aufgrund des geringen Abstands der Leitungen zum Baugrundstück sind sie jedoch bei der Errichtung des geplanten Neubaus zu berücksichtigen.

## 9. Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird im Osten von der Großen Waagestraße und im Süden von der Langenstraße erschlossen. Die westlich angrenzende Kahlenstraße als auch die Große Waagestraße sind nicht für den Kfz-Verkehr freigegeben. Die Große Waagestraße ist zudem als Fußgänger:innenbereich gewidmet.

Die Langenstraße südlich des Plangebietes ist jeweils anteilig als Fußgänger:innenzone und uneingeschränkt auch für den Kfz-Verkehr gewidmet. Als Fußgänger:innenzone ist der Teil der Langenstraße ab Wilkenstraße (auf Höhe der Langenstraße 19) bis Stintbrücke (Richtung Osten) gewidmet. Das Radfahren ist in diesem Teilbereich ausdrücklich erlaubt. Kfz-Verkehr ist hingegen nur eingeschränkt erlaubt und zwar für die Zufahrt zu Garagen- und Stellplätzen auf Anliegergrundstücken, die Zufahrt auf die anliegenden Grundstücke rückwärtig der Gebäude Obernstr. 14, 16, 18, 20 und 22/24, Langenstr. 15/17 sowie der Ladeverkehr. Eine zeitliche Einschränkung des Ladeverkehrs wird über Straßenverkehrsrecht (Beschilderung) vorgenommen. Darüber hinaus ist im Einzelfall eine Befahrung mit Sondernutzungserlaubnis/Ausnahmegenehmigung (dies gilt auch für Inhaber:innen eines Behindertenparkplatzes) erlaubt sowie für Krankentransporte zum Ein- und Aussteigen nach Maßgabe des Straßenverkehrsrechts und eine Befahrung im Rahmen der Sonderrechte für Polizei, Rettungswagen, etc. (gem. § 35 Straßenverkehrsordnung, StVO). Im Bereich Martinistraße bis Wilkenstraße (auf Höhe der Langenstraße 19) ist die Langenstraße uneingeschränkt, auch für den Kfz-Verkehr, zugelassen.

Im Rahmen der Ver- und Entsorgung des Vorhabens ist eine Befahrung der Kleinen und Großen Waagestraße durch Feuerwehr- und Müllfahrzeuge nicht erforderlich, diese erfolgt über die Langenstraße.

Der innerhalb des Plangebiets befindliche Bereich der Kahlenstraße sowie die Langenstraße bis etwa mittig des geplanten Neubaus (auf Höhe der Langenstraße 19) werden bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ebenso wie der als Fußgänger:innenzone gewidmete Bereich der Langenstraße ab Wilkenstraße (auf Höhe der Langenstraße 19) in östliche Richtung.

Die Vorhabenplanung sieht keine Schaffung von Kfz-Stellplätzen vor. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets im Zentrum der Bremer Altstadt und der zur Verfügung stehenden alternativen Möglichkeiten zum Erreichen des Plangebiets ohne Kraftfahrzeug kann auf die erforderlichen Kfz-Stellplätze verzichtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf das im Westen angrenzende Parkhaus der BREPARK verwiesen, in dem nutzbare Kfz-Stellplätze zur Verfügung stehen. Dies begründet sich auch darin, dass es sich bei der Vorhabenplanung um den Ersatz eines Bestandsgebäudes handelt. Bereits die Bestandsnutzung verfügt über keine Kfz-Stellplätze.

Die nach dem Stellplatzortsgesetz (StellplOG) vom 18. Dezember 2012 (Brem.BGI. 2012, S. 555) erforderliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen (je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz, reduziert um 40 % aufgrund der Lage in Gebietszone I gem. § 4 StellplOG) wird durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements gemäß § 9 StellplOG ausgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Mobilitätsmanagement auf 80 % der Stellplatzpflicht beschränkt ist. Des Weiteren wird ein Teil der Stellplatzpflicht abgelöst sein. Die weitere Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## D) Umweltbelange

Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 BauGB aufgestellt werden. Diese Voraussetzung ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 erfüllt, da die zulässige Grundfläche etwa 905 m<sup>2</sup> beträgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 155 begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Aufgrund der zentralen Lage kann nicht davon ausgegangen werden, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden. Die Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB liegen somit vollständig vor. Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben könnten, sind gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern zu betrachten und zu bewerten: Relevante Veränderungen in den Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planänderung jedoch nicht. Die 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 vollständig versiegelt. In Folge der Planung werden sich die Nutzungsdichte erhöhen und damit einhergehend ein erhöhter Publikumsverkehr ergeben. Durch die sehr zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der erhöhte Publikumsverkehr nicht mit einem erhöhten Anteil des motorisierten Verkehrs gleichzusetzen. Zudem sollen mit der Vorhabenplanung keine Kfz-Stellplätze errichtet werden, sodass nicht mit zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen ausgehend vom Vorhaben zu rechnen ist. Insgesamt wird sich in Folge der Planung die Umweltsituation im Plangebiet daher nicht verändern.

Auf das Plangebiet wirken von außen Verkehrslärmbelastungen durch den Straßenverkehr auf der Langenstraße ein. Diese sind jedoch angesichts der dahingehend angestrebten, relativ unempfindlichen Geschäftshausnutzung als nicht erheblich einzuschätzen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zudem zu einer Veränderung des Stadtbildes gegenüber dem Bestand kommen.

### Boden

#### *Geologischer Untergrund und Baugrundinformation*

Ausgehend von der Bohrdatenbank Bremen sowie der Baugrundkarte Bremen und dem geologischen 3D-Untergrundmodell liegen folgende Informationen zu den Untergrundverhältnissen vor:

An der Oberfläche lagern bis in etwa 4 bis 5 m unter Gelände nicht näher differenzierte Sande. Aufgrund der räumlichen Lage ist von Fein- bis Mittelsand auszugehen. Es handelt sich um die ausgedehnten Ablagerungsflächen der Weserniederterrasse, die nicht mehr oder nur partiell vom Hochwasser erreicht und somit nur lokal überschlickt wurden. Teilweise wurden die Terrassensande im Planungsgebiet aeolisch umgelagert. Diese Sande sind als Bremer Düne bekannt. Lokal können Ton- bzw. Schlufflagen und auch Torfe in geringer Mächtigkeit vorkommen. Letztere sind jedoch nicht durch Bohrungen dokumentiert. Zum Liegenden schließen sich die fluviatilen und glaziofluviatilen Sande

und Kiese des Weser-Aller Urstromtales an (oberer Grundwasserleiter). Die Basis des oberen Grundwasserleiters ist nicht durch Bohrungen dokumentiert, kann aber aus dem Geologischen 3D-Modell bei etwa 25 m unter Gelände angenommen werden. Zum Liegenden schließen sich elsterkaltzeitliche Sande an. Das obere Grundwasserstockwerk wird durch diesen weiteren Grundwasserleiter mit den tonig-schluffigen Sedimenten des Tertiär in etwa 65 m unter Gelände abgeschlossen.

Der nicht bindige holozäne Untergrund, weist eine mittlere Tragfähigkeit auf. Die geringmächtigen, lokal auftretenden bindigen Bodenarten (u. a. Klei, Schluffe, Torf) sind nur bedingt tragfähig und stark setzungs- und frostempfindlich. Es können Sackungen bei Entwässerung auftreten. Das Auftreten von Stauwasser über bindigen Schichten ist nicht auszuschließen.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Aufgrund gewerblicher Nutzungen in den vergangenen Jahrhunderten können Boden- und Grundwasserverunreinigungen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher sind in Abhängigkeit von der konkreten Lage des Bauvorhabens Erkundigungen über die tatsächliche Belastung erforderlich. Technische Untersuchungen im Vorfeld der Bauarbeiten sind durch die nahezu vollständige Bebauung des Plangebietes jedoch nur sehr eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund sind alle Erdarbeiten durch eine:n Sachverständige:n zu begleiten und Untersuchungen auf Grundlage eines der Bodenschutzbehörde vorgelegten Konzepts zur Bodenuntersuchung umzusetzen. Soweit Verunreinigungen vorgefunden werden, sind diese zu beseitigen oder zu sichern. Die anfallenden Bodenmassen sind ordnungsgemäß entsprechend der vorliegenden Befunde der Untersuchungen zu entsorgen. Vor Neubebauung ist eine Beweissicherung an der Aushubsole durch eine:n Sachverständige:n vorzunehmen und der Bodenschutzbehörde zur Freigabe vorzulegen. Bei Erdarbeiten ist daher eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde vorzusehen.

Mit Nutzungskonflikten und Auswirkungen auf den Menschen durch eventuelle Bodenverunreinigungen ist nicht zu rechnen, da der Boden infolge der neuen Planungen auch weiterhin vollständig versiegelt bleibt.

#### *Archäologische Bodenfunde*

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb Bremens historischer Altstadt. Erdarbeiten in den letzten Jahren im Rahmen von Neubauvorhaben auf benachbarten Parzellen haben bestätigt, dass unter der heutigen Oberfläche unterschiedlich mächtige Kulturschichten mit archäologischem Fundgut lagern. Die Erfahrungen zeigen, dass selbst unter tiefgegründeten Neubauten der frühen Nachkriegsjahre mittelalterliche und ältere archäologische Bodenfunde und -befunde vorhanden sind. Um zu vermeiden, dass bei Erdarbeiten Teile dieses Schichtpaketes unkontrolliert zerstört werden, ist die Beteiligung der Landesarchäologie an den Erdarbeiten unbedingt erforderlich. Eine lückenlose Beobachtung der Erdarbeiten muss von Anfang an gewährleistet sein. Ebenso ist ausreichend Gelegenheit zu eventuell notwendigen Untersuchungen oder Bergungen einzuräumen. Bei Erdarbeiten jeglicher Art, insbesondere auch bei Bohrsondierungen, Kampfmittelsuche und -räumung, ist eine vorherige Absprache mit der Landesarchäologie erforderlich. Das gilt auch für Abbrucharbeiten, soweit sie durch Forträumen alter Fundamente oder ähnliches Erdreich berühren.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird demnach folgender Hinweis aufgenommen: *„Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.“*

### Oberflächenwasser

Das Grundstück ist bereits im Bestand vollständig versiegelt. Aus diesem Grund erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über den vorhandenen Anschluss an die in der Großen Waagestraße und Langenstraße befindlichen Mischwasserkanäle. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung der Bestandssituation ist nicht mit einer Erhöhung der Regenwassermengen zu rechnen. Eine Überprüfung der Kapazitäten ist nicht erforderlich. Als Beitrag zur lokalen Regenwasserverdunstung werden Teile der Dachflächen als Gründach ausgebildet. In geringfügigem Maße verzögert sich hierdurch auch der Regenwasserabfluss und dient somit als Maßnahme zur Starkregenvorsorge.

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

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden erforderlichen Umbauten im öffentlichen Straßenraum.

Die ggf. anfallenden Kosten für die Suche von Kampfmitteln werden ebenfalls von der Vorhabenträgerin getragen.

Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

### 2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 155 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird für Frauen, Männer und Diverse ein gleichermaßen attraktiver Arbeitsraum sein. Die sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die umgebende Infrastruktur begünstigen die Bildung kurzer Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie auswirken. Die intensivere Nutzung und Belebung wirkt sich zudem positiv auf die Aufenthaltsqualität und den Sicherheitsaspekt im öffentlichen Raum aus. Die Gesichtspunkte des Gender Mainstreaming werden somit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155 erfüllt.

Für Entwurf und Aufstellung  
Evers & Partner | Stadtplaner  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg

Hamburg,

.....

Vorhabenträgerin   
Essighaus GmbH & Co. KG  
Große Johannisstraße 7  
20457 Hamburg

Hamburg,

.....

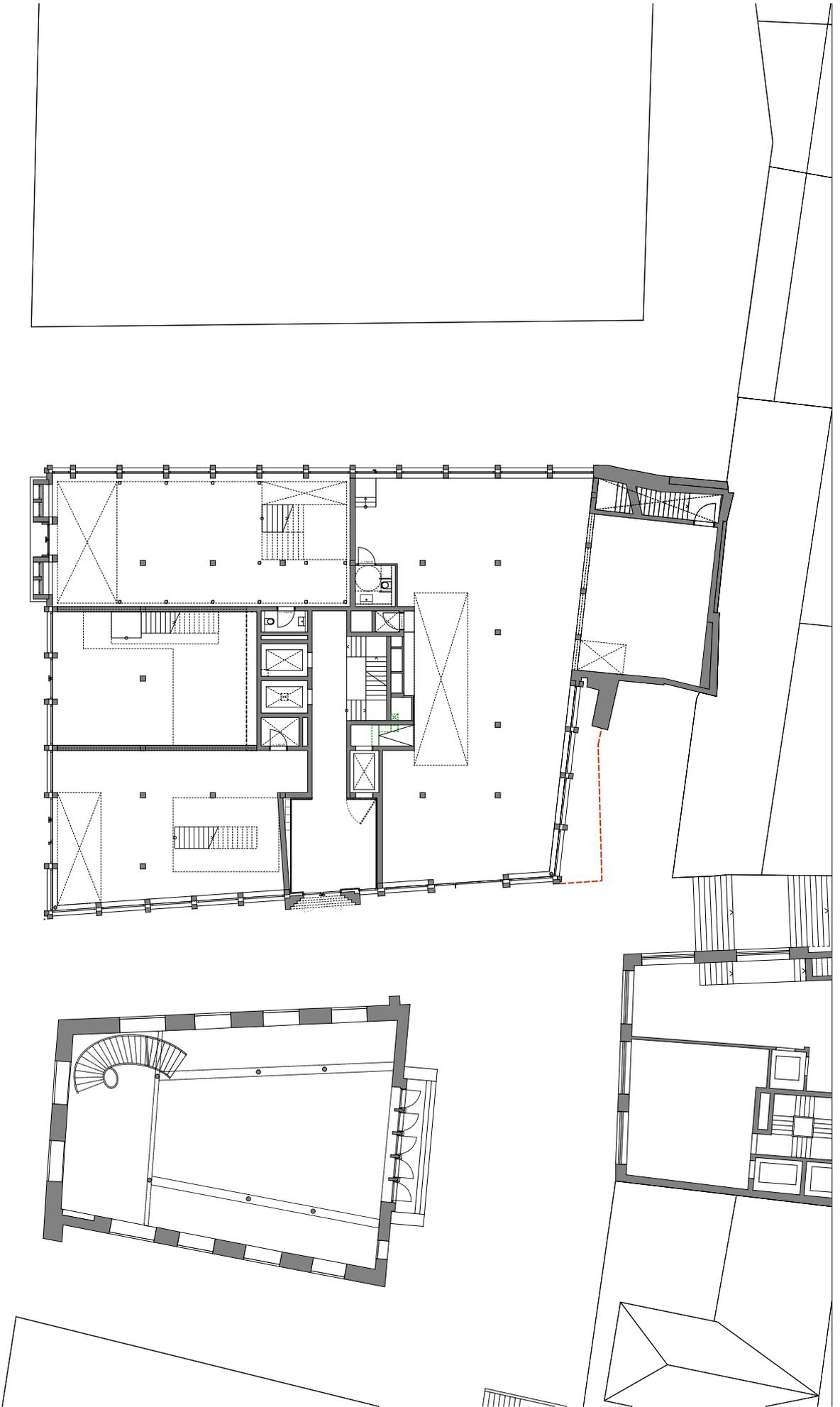
Anlagen (informativ):

- Anlage 1 – Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlagen 2-9 – Grundrisse Erdgeschoss bis 7. Obergeschoss
- Anlage 10 – Schnitt (Nord-Süd)
- Anlage 11 – Ansicht Langenstraße
- Anlage 12 – Ansicht Große Waagestraße



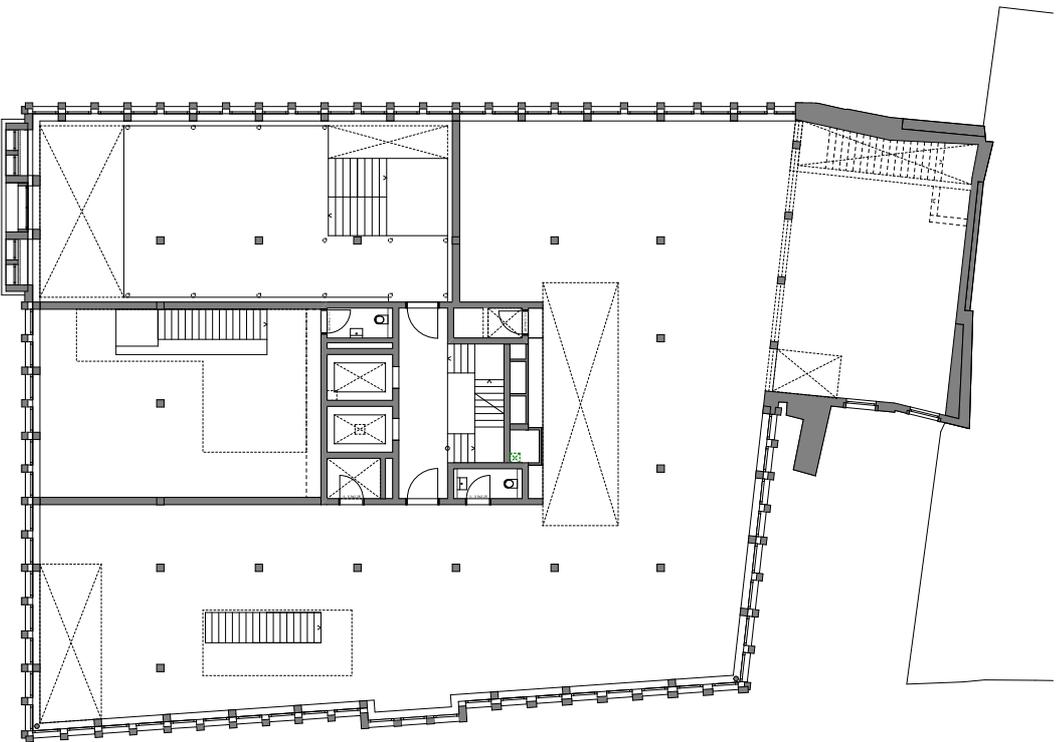
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 "Essighaus", Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt

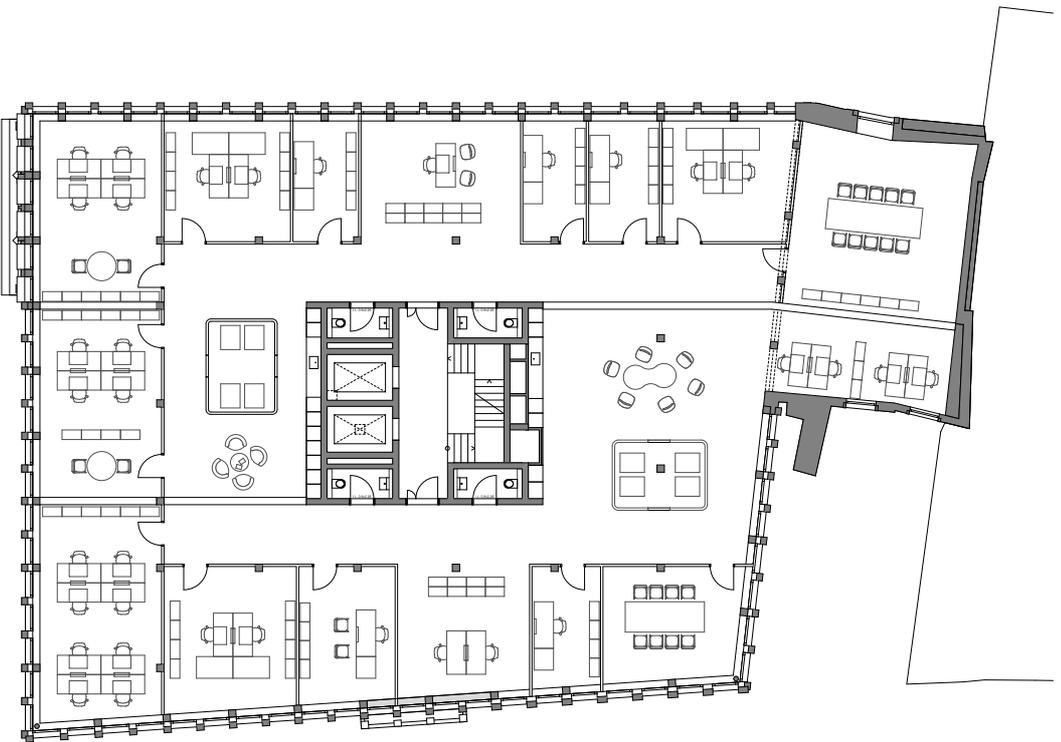
**Bebauungsplan 155**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 "Essighaus", Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt

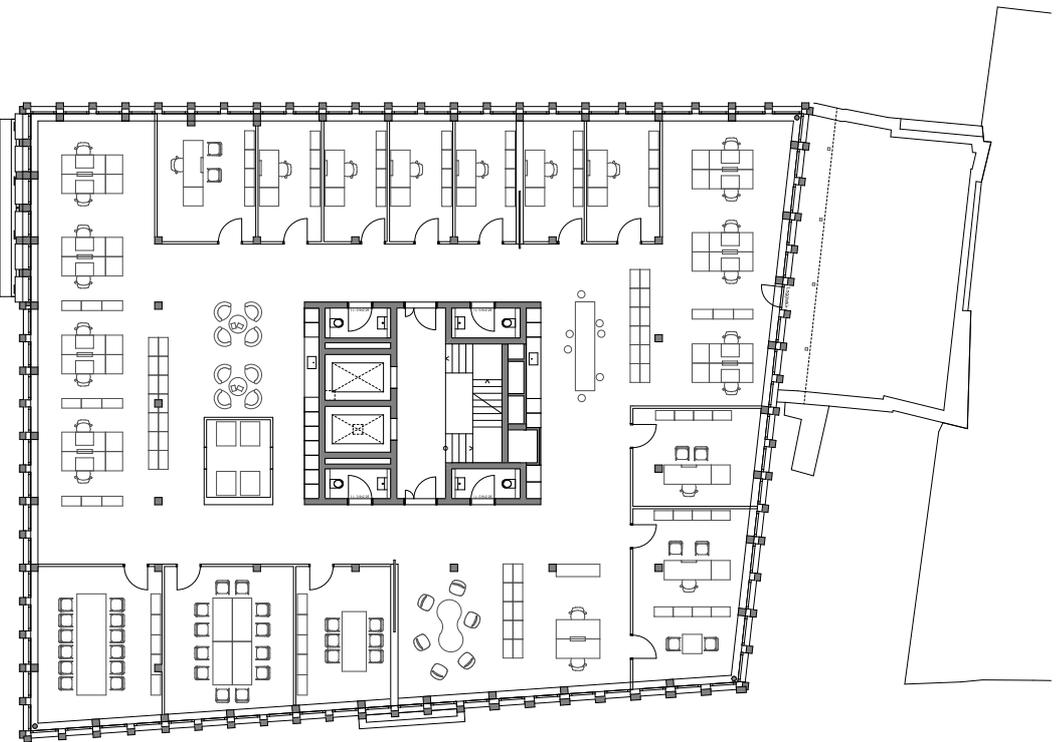
**Bebauungsplan 155**





Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 "Essighaus", Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt

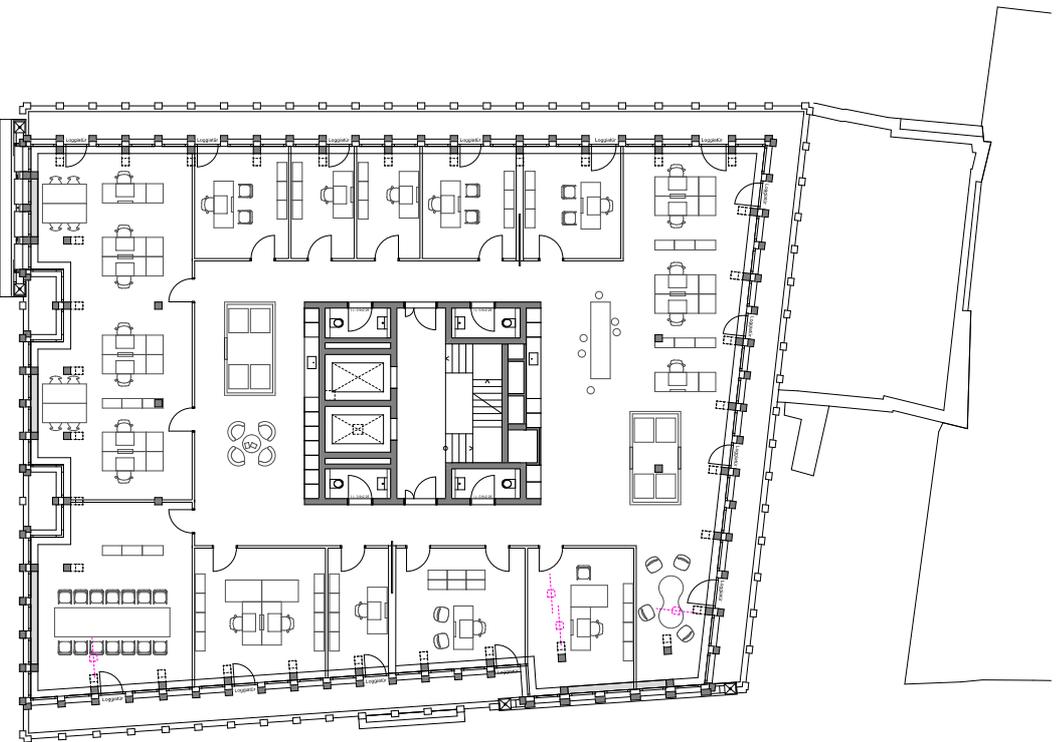
**Bebauungsplan 155**

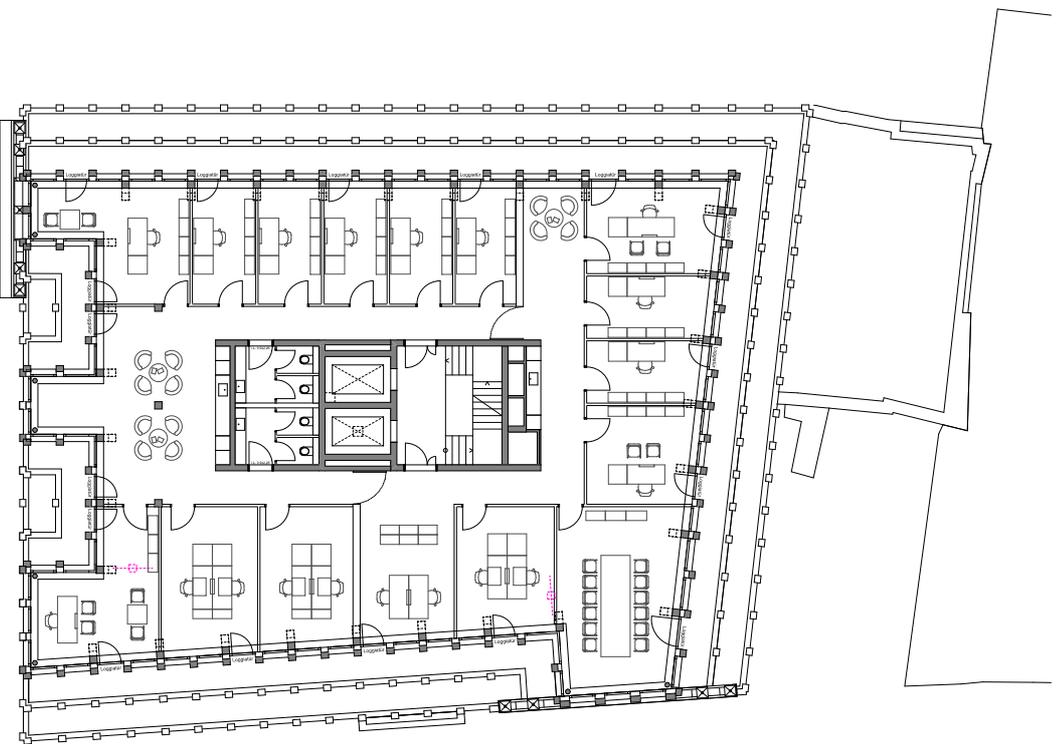


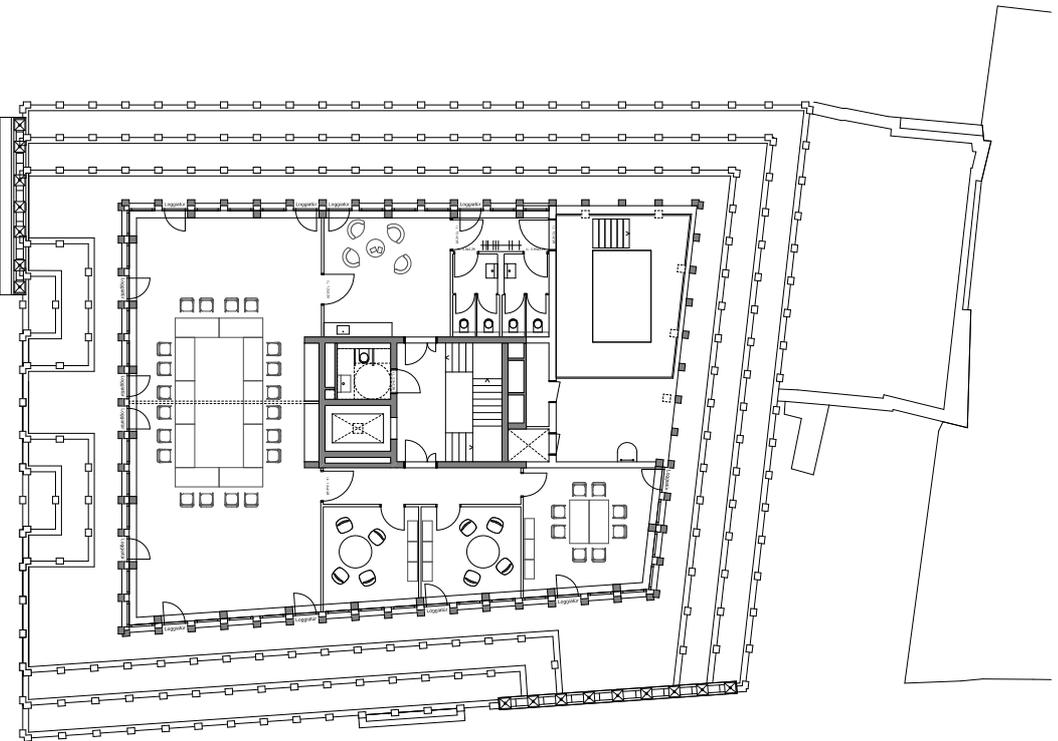


Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 "Essighaus", Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt

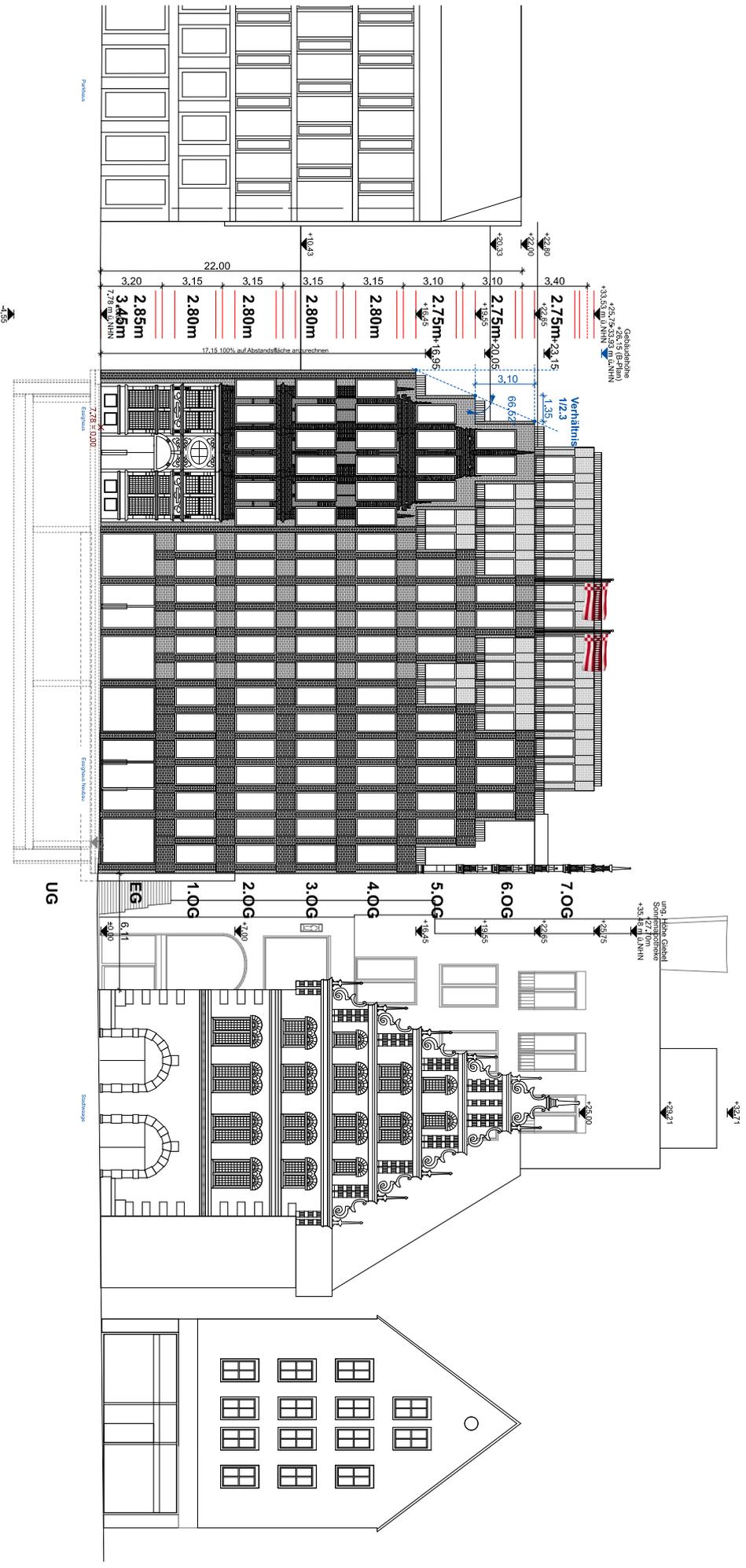
**Bebauungsplan 155**





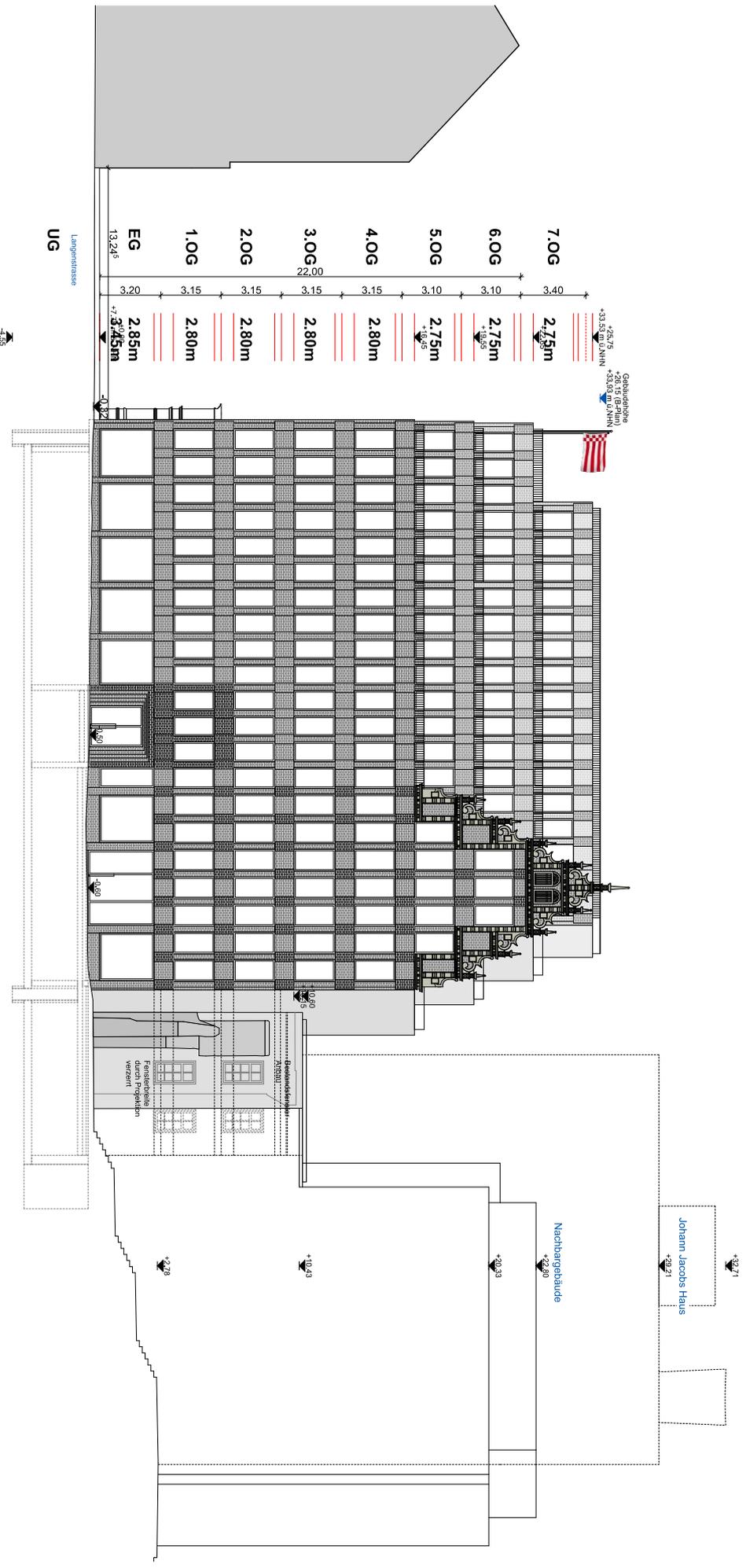


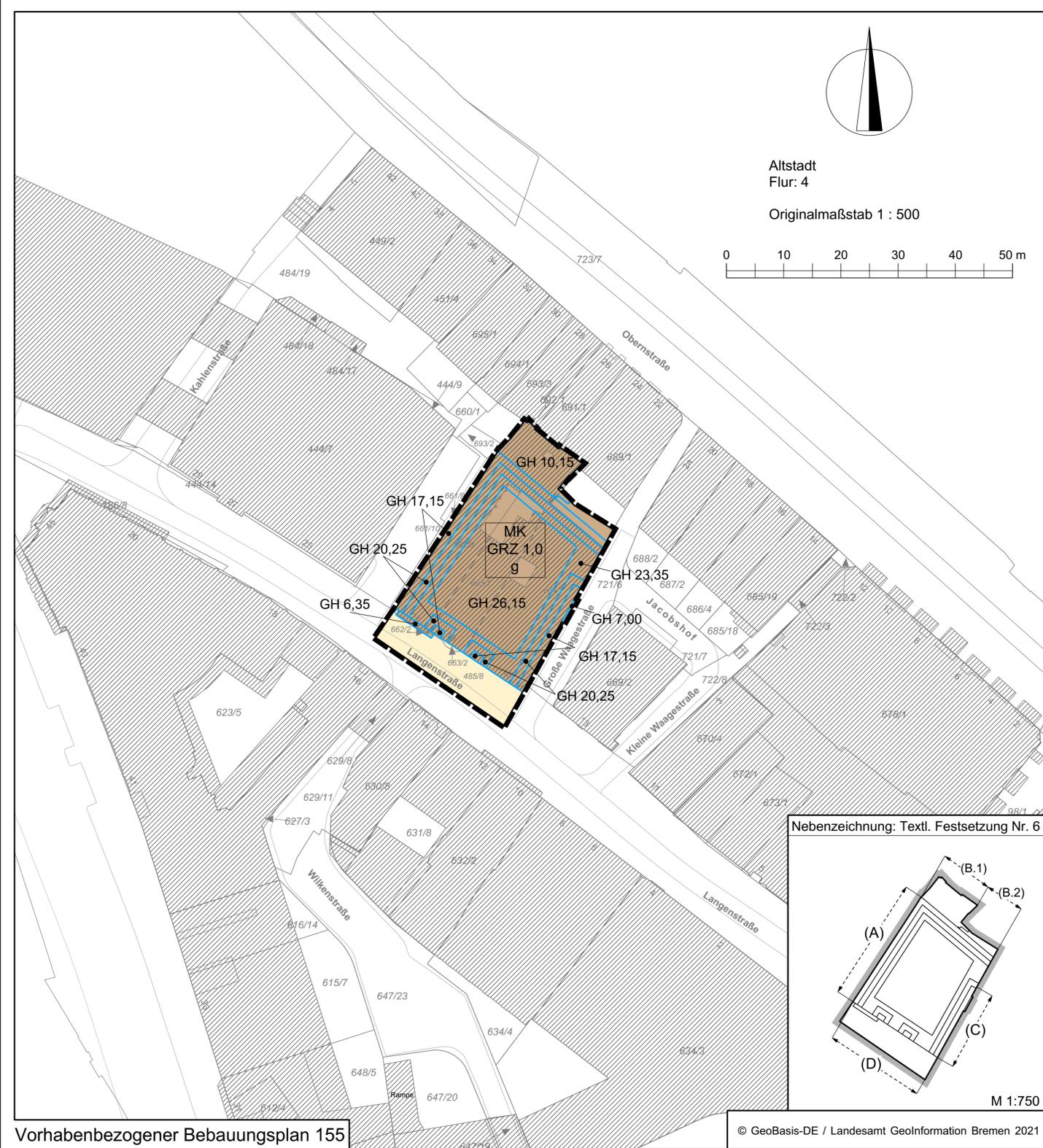




Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155 "Essighaus", Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt

Bebauungsplan 155





Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155

© GeoBasis-DE / Landesamt Geoinformation Bremen 2021

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MK Kerngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß

GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenebene Langenstraße

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze

g Geschlossene Bauweise

## VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.

2 In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3 Im Kerngebiet sind folgende Arten von Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Parkhäuser und Großgaragen,
- Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

4 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenausstiege und Solarenergieanlagen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 0,8 m überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

In dem zur Großen Waagestraße ausgerichteten Fassadenbereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch einen vorgesetzten Schmuckgiebel ausnahmsweise zulässig.

6 In Kerngebiet gilt abweichend von § 6 BremLBO

- im mit "(A)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,23 H,
- im mit "(B.1)" gekennzeichnetem Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,39 H,
- im mit "(B.2)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,07 H,
- im mit "(C)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,18 H,
- im mit "(D)" gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsfläche von bis zu 0,25 H.

7 Im Kerngebiet sind bei der Errichtung des Gebäudes auf mindestens 130 m<sup>2</sup> der Dachfläche Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten. Begrünte Dachflächen können auch für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

## HINWEISE

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV)  
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

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

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

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

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

## FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 155 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses in Bremen Altstadt zwischen Langenstraße, Kahlenstraße und Große Waagestraße

(Bearbeitungsstand: 23.05.2022)

Für Entwurf und Aufstellung: Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH  
 Ferdinand-Beit-Straße 7b  
 Hamburg, ..... 20099 Hamburg

Vorhabenträgerin: Essighaus GmbH & Co. KG  
 Große Johannisstraße 7  
 Hamburg, ..... 20457 Hamburg



Dieser 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 .....

Dieser Plan hat im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt vom ..... bis ..... 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

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

Planung: Petry  
 Bearbeitet: Evers & Partner  
 Verfahren: Holstein  
 (A.n.ö.A.) 23.05.2022

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan 155