Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 19. Oktober 2021

Bebauungsplan 2533
für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen
zwischen Senator-Apelt-Straße, Am Tabakquartier und der Straße
Am Gaswerksgraben auf dem ehemaligen Brinkmann-Areal
(Bearbeitungstand: 16.08.2021)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2533 (Bearbeitungsstand: 16.08.2021) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 30.09.2021 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlagen an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2533 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Senator-Apelt-Straße, Am Tabakquartier und der Straße Am Gaswerksgraben auf dem ehemaligen Brinkmann-Areal (Bearbeitungstand: 16.08.2021) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

zum Bebauungsplan 2533

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, zwischen Senator-Apelt-Straße, Am Tabakquartier und der Straße Am Gaswerksgraben auf dem ehemaligen Brinkmann-Areal

(Bearbeitungsstand: 16.08.2021)

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2533 (Bearbeitungsstand: 16.08.2021) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

   Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 20. Mai 2021 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bebauungsplan 2533 im Regelverfahren aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).

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

   Zum Bebauungsplanentwurf ist am 19. Januar 2021 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

   Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2533 ist am 15. Dezember 2021 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2533 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 20. Mai 2021 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2533 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 09. Juni 2021 bis 21. Juli 2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegen.

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

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

5.1 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordwest hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 08.06.2021 Folgendes mitgeteilt:

„Bei diesem Planungsvorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der beiden vorhandenen Tabakspeicher II und III zum Wohnen und für nicht störendes Gewerbe geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan geht damit im Wesentlichen die Umnutzung der bereits vorhandenen Bausubstanz einher.

Der Abstand zur Bundesautobahn 281 beträgt etwas mehr als 100 m, aus diesem Grunde bestehen seitens der Niederlassung Nordwest der Autobahn GmbH des Bundes keine grundlegenden Einwände.

Ich bitte aber vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzungen auf dem Gelände um die Aufnahme der folgenden Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

• Eventuell auf dem Grundstück oder an den baulichen Anlagen zu installierende Beleuchtungen dürfen den Verkehr auf der Bundesautobahn A 281 nicht beeinträchtigen; jedwede Blendwirkungen sowohl durch die Beleuchtung als auch durch Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück sind auszuschließen.

• Von der Bundesautobahn A 281 gehen Emissionen (Lärm, Abgase, Schadstoffe) aus. Etwaige Ansprüche daraus gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn, u. a. auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen.

Ferner bitte ich um Beteiligung im weiteren Verfahren, um Übersendung Ihres Abwägungsergebnisses sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes."

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den B-Plan 2533 keine grundlegenden Einwände bestehen. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes des B-Plans 2533 zur BAB 281 von mehr als 100 m sind die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes nicht berührt. Die im B-Plan 2533 festgesetzten Verkehrsflächen bzw. die Speichergebäude befinden sich in rund 120 m bzw. 130 m Entfernung zum Verkehr auf der Autobahn A 281. Die Autobahn ist durch den vorhandenen Lärmschutzwall optisch vom Plangebiet des B-Plans 2533 getrennt. Die im B-Plan 2533 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen sind Privatstraßen, sind also im privaten Eigentum und dienen nur einem beschränktem Nutzerkreis, hier im Wesentlichen der Erreichbarkeit der Tiefgaragen für Pkw der Anlieger und der Müllentsorgung. Eine Blendung durch Kfz-Verkehre ist daher ausgeschlossen. Auch von einer Gebäudebeleuchtung sind keine relevanten Blendwirkungen zu befürchten: Der südliche Speicher I befindet sich bereits in bebauungsplankonformer Nutzung, ohne dass Blendwirkungen auftreten. Durch die Festlegung der südlichen Tabakspeicher als Erhaltungsbereich gem. § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB und aufgrund des festgesetzten Nutzungsspektrums im Urbanen Gebiet MU1 ist auch zukünftig keine störende Beleuchtung wie z.B. Flutlichtmasten, große Scheinwerfer zur Betriebsbeleuchtung oder grelle, störende Werbeanlagen in großen Höhen zu erwarten. Demnach sind keine Beeinträchtigungen der BAB 281 durch die mit B-Plan 2533 festgesetzten Nutzungen zu erwarten. Das auf der BAB 281 zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung zum B-Plan 2533 um diesen Aspekt ergänzt wurde.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern. Die Begründung soll ergänzt werden.

5.2 Die Bremer Straßenbahn AG hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 12.07.2021 Folgendes mitgeteilt:

> Im Verkehrsentwicklungsplan 2025 (VEP) sind Maßnahmen zur Weiterentwicklung des stadtbremischen Busnetzes enthalten, die bisher allerdings vordergründig neue Querverbindungen am Stadtrand berücksichtigen. Mit dem Fokus auf eine Verkehrs- und Klimawende sowie die Unterstützung neuer Ziele wie `Autofreie Innenstadt´ oder auch deren gute Anbindung an das neue Tabakquartier werden diese Maßnahmen derzeit im Rahmen einer Teilfortschreibung des VEP neu untersucht, angepasst und nach entsprechender politischer Beschlussfassung auch ausgeweitet. Im konkreten Bezug zum vorliegenden B-Plan-Entwurf 2533 betrifft dies eine neue Buslinie, die die Innenstadt mit dem Bf. Neustadt, dem neuen Tabakquartier und dem GVZ verbinden soll. Die Linienführung ist über die Simon-Bolivar-Straße, Am Tabakquartier und Senator-Apelt-Straße geplant. Für eine gute Anbindung des Quartiers an den ÖPNV ist im vorderen Bereich der Straße ´Am Tabakquartier´ eine neue Haltestelle vorgesehen. Die Darstellung des B-Plan-Entwurfes zeigt auf, dass die zur Verfügung stehenden Nebenanlagen auf der Ostseite der Fahrbahn für die Anlage einer neuen Haltestelle mit Fahrgastunterstand nicht ausreichend dimensioniert sind. Da sich die anliegende Grünfläche laut B-Plan-Entwurf in privater Hand zu befinden scheint, wäre es von Nöten, mit dem derzeitigen Eigentümer in Kontakt zu treten, um eine für den Aufbau eines FGUs benötigte Fläche (ca. 6-8 m² der Grünfläche) zu erhalten.
>
> “

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

In Abstimmung mit BSAG, ASV, SKUMS, Ref. 64 sowie Abteilung 5 und der Grundstückseigentümerin wird nunmehr ein Fahrgastunterstand auf Höhe des Speicher III vorgesehen. Der B-Plan 2533 blieb in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert. Da der genaue Streckenverlauf der ÖPNV-Linie noch nicht bekannt ist, wurde in der Begründung ergänzt, dass die für den Fahrgastunterstand (vorübergehend) erforderliche Fläche vertraglich im Städtebaulichen Vertrag vereinbart wird.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen zu ändern, so dass im Planentwurf eine Fläche zur Errichtung eines Fahrgastunterstandes an der Straße Am Tabakquartier auf Höhe des Speicher III gesichert wird.

5.3 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 19.07.2021 Folgendes mitgeteilt:

B e s c h l u s s

des Beirates Woltmershausen

vom 19.07.2021

Stellungnahme zum Bebauungsplan 2533 („Tabakquartier“)

Der Beirat Woltmershausen begrüßt die weiteren Planungen im Tabakquartier.

Mit dem B-Plan 2533 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, auch in den Tabakspeichern II und III Wohnen möglich zu machen. Weiter werden die Ziele der städtebaulichen Aufwertung und die Belebung des Tabakquartiers erreicht. Der Beirat begrüßt besonders den Erhalt der ortsbildprägenden Bäume an der Senator-Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier sowie der vorhandenen Grünfläche östlich der Tabakspeicher.

Der Beirat wünscht, dass das Verfahren zügig fortgeführt wird, und weist für weitere Planungen auf seine Stellungnahme zum Lärmaktionsplan vom 14.12.2020 hin. Demnach sollen auch die Reflektionen von geplanten Gebäuden berücksichtigt werden.

Er hat in seinem Beschluss vom 06.01.2020 umfassend zum Masterplan vorderes Woltmershausen Stellung genommen.

Auf diese Stellungnahme wird verwiesen. Besonders die verkehrlichen Probleme müssen bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Der Beirat wird die weiteren Entwicklungen insgesamt positiv, im Hinblick auf die aufgezeigten Problemfelder aber auch kritisch begleiten.
(8 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen)

„

“

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

Das positive Votum des Beirates Woltmershausen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum Lärmaktionsplan und zum Masterplan Vorderes Woltmershausen werden wie gewünscht für die weiteren Planungen zur Kenntnis genommen.

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

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

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

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

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

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

7.1 Geringfügige Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

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

- Verbreiterung der festgesetzten Trasse für den vorhandenen Mischwasserkanal parallel zur Straße Am Tabakquartier von 5,0 m auf 6,0 m; Ergänzung einer Trasse für zwei bestehende Mischwasserdruckrohrleitungen entlang der Senator-Apelt-Straße in einer Breite von 3,0 m (jeweils mit A gekennzeichnete Flächen).
- Korrektur der zu erwartenden Beurteilungspegel infolge von Verkehrslärm in der textlichen Festsetzung Nr. 9.2, so dass die Beurteilungspegel aufgeführt werden, die nach der neuen Berechnung der Verkehrslärmimmissionen auf Grundlage der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen,- Ausgabe 19902019“ (RLS-19) zu erwarten sind (65 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts anstelle von vorher 66 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts).
- Anpassung der nachrichtlichen Übernahme zur Flugsicherung, sodass die Höhenangabe sich nunmehr auf üner Normalhöhennull (NHN) anstelle von bisher über Normalnull (NN) bezieht. Hierdurch ergeben sich jedoch keine inhaltlichen Änderungen, da der Höhenunterschied zwischen über NN und über NHN marginal ist.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 16.08.2021) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

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

7.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

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

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

- C) Planinhalt, Ziff. 3 Verkehrliche Erschließung:
  Ergänzung des Unterkapitels „Fuß- und Radverkehr“ um Erläuterungen zu den Nebenanlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Am Tabakquartier und Senator-Apelt-Straße
- C) Planinhalt, Ziff. 3 Verkehrliche Erschließung:
  Ergänzung der Überschrift um den Begriff „Fahrgastunterstand“ und Ergänzung des Unterkapitels „ÖPNV“ um Erläuterungen zur vertragsrechtlichen Lösung zum vorübergenenden Fahrgastunterstand
- C) Planinhalt, Ziff. 3 Verkehrliche Erschließung:
  Ergänzung der Überschrift um den Begriff „Autobahn A 281“ und Einfügung eines neuen Unterkapitels „Autobahn A 281“ mit Erläuterungen zur Berücksichtigung der A 281 bei den Planungen zum B-Plan 2533
- C) Planinhalt, Ziff. 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:
  Ergänzung der neu festgesetzten Trasse für zwei Mischwasserdruckrohrleitungen an der Senator-Apelt-Straße
- C) Planinhalt, Ziff. 5 Entwässerung, Ver- und Entsorgung:
  Korrektur des Textes zur Niederschlagsentwässerung im Hinblick darauf, dass über das private Regenwasserkanalsystem in das Gerstenneulandsfleet eingeleitet wird, mit Hinweis darauf, dass ein Entwässerungskonzept für das Bebauungsplangebiet zu erstellen ist, und Präzisierung der Aussagen zum Entwässerungskonzept Vorderes Woltmershausen zur Klarstellung, dass die ggf. erforderliche Trasse im B-Plan 2533 gesichert ist.
- C) 11. Ergänzung der Hinweise in der Begründung zur anwendbaren Fassung der BauNVO-alt (vgl. § 25e BauNVO):
- D) Umweltbericht, Ziff. 2b Auswirkungen auf den Menschen durch Schallimmissionen
  Anpassung der Aussagen zu den zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen auf Grundlage des überarbeiteten Schallgutachtens, das die Verkehrslärmimmissionen auf Grundlage der RLS-19 statt bisher RLS-90 ermittelt hat (RLS = Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) und Anpassung der zugrundeliegenden Verkehrszahlen
- D) Umweltbericht, Ziff. 6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung
  Korrektur, dass die Verkehrslärmimmissionen auf Grundlage der RLS-19 statt bisher RLS-90 ermittelt wurden (RLS = Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen)

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 16.08.2021) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

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

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

Durch die nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2533 erfolgten geringfügigen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Woltmershausen hat der Planung mit zwei Enthaltungen zugestimmt, s. dazu auch Punkt 5.3 dieser Berichtsvorlage.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2533 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Senator-Apelt-Straße, Am Tabakquartier und der Straße Am Gaswerksgraben auf dem ehemaligen Brinkmann-Areal (Bearbeitungsstand: 16.08.2021) zu beschließen.

Vorsitzender

Begründung

zum Bebauungsplan 2533
für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, zwischen Senator-Apelt-Straße, Am Tabakquartier und der Straße Am Gaswerksgraben auf dem ehemaligen Brinkmann-Areal

(Bearbeitungsstand: 16.08.2021)

A Plangebiet

Das rd. 6,7 ha große Plangebiet liegt in Bremen-Woltmershausen und umfasst die südwestlichen Teilflächen des so genannten Tabakquartiers (ehemaliges Brinkmann-Areal). Es wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten zwischen Halle IV und Halle III,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 745/3 westlich Am Gaswerksgraben,
- im Süden durch die Senator-Apelt-Straße und
- im Westen durch die Straße Am Tabakquartier.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird im Bebauungsplan bestimmt.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die drei ehemaligen Tabakspeicher I bis III nordöstlich der Senator-Apelt-Straße sowie die nordöstlich angrenzenden Hallen IV-VI des ehemaligen Brinkmann-Areals und weitere Bestandsgebäude der ehemaligen Zigarettenfabrik. Während der Tabakspeicher I an der Senator-Apelt-Straße bereits zu Büros umgenutzt wurde, stehen die beiden Tabakspeicher II und III ebenso wie die Hallen IV-VI und die übrigen Gebäude derzeit überwiegend leer bzw. sind untergenutzt.

Bestandteil des Plangebiets ist auch ein Teilbereich einer Freifläche östlich der Tabakspeicher, die mit Bäumen und Gehölzen bestanden ist. Entlang der Senator-Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier besteht ein Saum aus ortsbildprägenden Bäumen. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind aufgrund der vormals industriellen Nutzung überwiegend versiegelt. Es finden sich entlang der Bestandsgebäude teils Grünstreifen, die v.a. mit Rasen und kleineren Gehölzen bewachsen sind.

Das Plangebiet ist durch die Senator-Apelt-Straße und die Straße Am Tabakquartier verkehrlich erschlossen. In der Senator-Apelt-Straße verkehrt die nächstgelegene Buslinie 63, die vom Hauptbahnhof bis zum Güterverkehrszentrum führt. Es ist vorgesehen, das ÖPNV-Angebot im Bereich des Vorderen Woltmershausen perspektivisch auszubauen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen nimmt das Plangebiet – wie auch die übrigen Flächen des Vorderen Woltmershausen – von seinen Darstellungen aus (sog. Weißfläche). Derzeit läuft das Bauleitplanverfahren für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans für das Vordere Woltmershausen (vgl. Kap. B.4, Planungsverfahren).

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 2115 aus dem Jahr 2006, der ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festsetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 16 m begrenzt. In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die Nahrungs- und Genussmittel an Endverbraucher verkaufen sowie Selbstbedienungsgroßhandelsbetriebe (C+C-Märkte) nicht zulässig. Im Westen des Plangebiets verläuft ein Mischwasserkanal, der mit einem Leitungsrecht zugunsten der Bremer Entsorgungsbetriebe festgesetzt ist. Der charakteristische Baumbestand an der Senator-Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier ist nach bisher geltendem Planungsrecht zu erhalten.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 2533 soll als einfacher Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der beiden vorhandenen Tabakspeicher II und III zum Wohnen und für nicht störendes Gewerbe schaffen. Mit dem Bebauungsplan soll damit im Wesentlichen die bereits vorhandene Bausubstanz umgenutzt werden. Hiermit werden zugleich weitere Impulse zur städtebaulichen Aufwertung und Belebung des Tabakquartiers geschaffen. Die Planungen folgen den Zielsetzungen des Masterplans für das Vordere Woltmershausen, dem im Frühjahr 2020 von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, der Deputation für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft und Tierschutz sowie der Deputation für Wirtschaft und Arbeit als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung zugestimmt wurde[1]. Der Masterplan sieht an dieser Stelle den Erhalt der drei großformatigen ortsbildprägenden ehemaligen Tabakspeicher und eine gemischte Nutzung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe vor. Östlich der Tabakspeicher ist die vorhandene Grünfläche als Quartierspark zu sichern.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für rd. 220-440 Wohnungen leistet die Planung einen Beitrag zu dem wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziel, in Bremen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot für den Wohnungsbau zu schaffen. Zudem folgt die Planung mit der Entwicklung einer innerstädtischen Fläche mit bereits vorhandener Infrastruktur dem Grundsatz der vorrangigen Innentwicklung. Auch diese Nutzung soll mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Mit dieser Nutzungsmischung aus Wohnen und kleinteiligem Gewerbe werden kurze Wege ermöglicht und ein Beitrag zu einem lebendigen neuen Stadtquartier geleistet. Ein Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen von 30 % soll in dem östlich angrenzenden Baufeld realisiert werden. Hierzu wird der den Bebauungsplan ergänzende städtebauliche Vertrag Regelungen treffen.

Die drei ehemaligen Tabakspeicher sollen im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesichert werden (Erhaltungssatzung). Sie stehen zwar nicht unter Denkmalschutz, sind aber ortsbildprägend und daher erhaltenswert. Sie sind von besonderer städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung für das Tabakquartier.

Die nordöstlich an die Tabakspeicher angrenzenden Gewerbehallen IV-VI sind ausschließlich zur Begrenzung der ausgehenden Emissionen in den Bebauungsplan einbezogen, um die beabsichtigte Wohnnutzung in den Tabakspeichern konfliktfrei sicherstellen zu können.

Der im Masterplan vorgesehene Quartierspark östlich der Speicher sowie der Grünsaum an der Straße Am Tabakquartier und der Senator-Apelt-Straße soll als private Grünfläche gesichert werden. Dort können die für die Wohnnutzungen erforderlichen Kinderspielflächen

---

[1] Masterplan Vorderes Woltmershausen, 02/2020; https://www.bauumwelt.bremen.de/stadtentwicklung/detail.php?gsid=bremen213.c.85006.de

vorgesehen werden. Die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume entlang der Senator-Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier sollen ebenfalls gesichert werden.

Da nur wenige wesentliche Festsetzungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, getroffen werden, handelt es sich bei dem Bebauungsplan 2533 um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan. Da der bisherige Bebauungsplan 2511 außer Kraft tritt, richtet sich bei der Zulassung von Einzelvorhaben (im Wesentlichen Umnutzungen der Bestandsgebäude) das Maß der baulichen Nutzung und weitere Anforderungen somit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

4. Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dokumentiert.

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen nimmt das Plangebiet – wie auch für die übrigen Flächen des Vorderen Woltmershausen – nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB derzeit von seinen Darstellungen aus (sog. Weißfläche). Ein vorzeitiger Bebauungsplan wird aufgestellt, wenn kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt bzw. der Flächennutzungsplan keine Darstellungen enthält, weil diese Flächen nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgenommen sind. Das Bauleitplanverfahren für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans für das Vordere Woltmershausen wurde mit dem Aufstellungsbeschluss im März 2019 eingeleitet. Grundlage für die 21. FNP-Änderung ist der Masterplan für das Vordere Woltmershausen. Wegen der fehlenden „Gleichzeitigkeit“ wird der FNP jedoch nicht im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst. Das komplexe Änderungsverfahren der 21. FNP-Änderung befindet sich erst am Anfang des Planungsprozesses.

Vielmehr greifen hier die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 BauGB für einen sog. vorzeitigen Bebauungsplan. Danach kann ein Bebauungsplan, sofern zwar ein wirksamer FNP vorliegt, der jedoch die maßgebliche Fläche bisher von seinen Darstellungen ausgenommen hat, aufgestellt werden, bevor der FNP aufgestellt bzw. geändert wird. Auch sind die verlangten „dringenden“ Gründe für einen Bebauungsplan vor dem (geänderten) Flächennutzungsplan gegeben. Die vorzeitige verbindliche Teilplanung ist objektiv in der konkreten planerischen Situation zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung geboten. Der Plan steht auch nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets entgegen.

Der Masterplan für das Vordere Woltmershausen wurde im Frühjahr 2020 von den zuständigen Deputationen beschlossen und stellt die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets dar. Dies umfasst auch das Tabakquartier. Hier sollen gemischt genutzte Bauflächen für Wohnen und kleinteilige Gewerbe- und Kulturnutzungen entstehen.

Insbesondere mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für rd. 220-440 Wohnungen leistet der Bebauungsplan 2533 einen Beitrag zu dem wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziel, in Bremen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot für den Wohnungsbau zu schaffen. Darüber hinaus soll mit diesem Bebauungsplan eine erste Initialzündung für die Nutzungsumwidmungen zu Wohnungsbau im Tabakquartier erfolgen. Somit erfordern dringende Gründe die Aufstellung des Bebauungsplans 2533. Darüber hinaus wird ein Beitrag zur weiteren Belebung und Aufwertung des Tabakquartiers und mit der Nutzung einer bereits erschlossenen innerstädtischen Fläche ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

Die Planungen zur Umnutzung der drei ehemaligen Tabakspeicher durch Lofts zum Wohnen und nicht störendes Gewerbe entsprechen dem beschlossenen Masterplan für das Vordere Woltmershausen und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. In den Bebauungsplan 2533 werden die östlich an die Tabakspeicher angrenzenden Gewerbeflächen

mit einbezogen, um hier Regelungen zum Immissionsschutz im Hinblick auf die künftigen Wohnnutzungen zu treffen. Für diese Flächen wird derzeit eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, auf deren Grundlage die weitere bauliche Entwicklung in diesem mittleren Teilbereich des Tabakquartiers erfolgt. Ziel ist es, hier künftig Wohnnutzungen zu ermöglichen. Die im nördlichen Bereich des Bebauungsplans 2533 festgesetzten Gewerbe- und Grünflächen werden demnach später auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung nochmals überplant.

C Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Für die drei ehemaligen Tabakspeicher I bis III im Süden des Plangebiets wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein Urbanes Gebiet entspricht den Planungszielen, die Tabakspeicher durch Lofts zum Wohnen und nicht störendes Gewerbe umzunutzen und damit einen weiteren Beitrag zur Belebung und städtebaulichen Aufwertung des Tabakquartiers zu leisten.

Das Urbane Gebiet wird im Hinblick auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gemäß § 1 Abs. 4 und 5 sowie § 6a BauNVO in drei Teilgebiete gegliedert. Das MU1 umfasst den Tabakspeicher I an der Senator-Apelt-Straße. Hier sind – an sich nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige – Wohnnutzungen aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen nach Maßgabe von § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig (Nutzungsausschluss). In dem MU2, das den mittleren Tabakspeicher II umfasst, sind Wohnnutzungen nur oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig. Hierdurch soll zum einen das angestrebte Mischungsverhältnis von Wohn- und Gewerbenutzungen in dem Urbanen Gebiet sichergestellt werden. Zum anderen wird der Lage des mittleren Speichers zwischen den Speichern I und III Rechnung getragen. Wohnnutzungen werden somit auf die gut belichteten oberen Geschosse des Speichers II beschränkt.

In dem MU3, das den Tabakspeicher III umfasst, sind Wohnnutzungen schon mit der erfolgten Festsetzung des Baugebietes Urbanes Gebiet (MU) nach Maßgabe von § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Daher bedurfte es in der textlichen Festsetzung Ziffer 4 keiner Klarstellung. Die an sich auch in einem MU allgemein zulässigen Gewerbenutzungen werden mit diesem Plan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch im MU 3 umgewandelt in nur ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen („können ausnahmsweise zugelassen werden“); es wird also der Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde vorbehalten. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, insbesondere an den Stirnseiten des Speichergebäudes in den Erdgeschossen kleinteilige Gewerbenutzungen, wie Gastronomie oder kleine Läden, die der Gebietsversorgung dienen, zu ermöglichen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Belebung des Plangebietes, insbesondere des Quartiersparks, geschaffen und kurze Wege ermöglicht werden.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit der Einhaltung der gem. § 6 Abs. 5 BremLBO erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen, bei denen es sich um sozialadäquate Mindestabstände handelt, wird im Regelfall sichergestellt, dass diese Anforderungen insbesondere im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie einen ausreichenden Sozialabstand eingehalten werden.

Im Hinblick auf die Besonnung und Belichtung der vorgesehenen Wohnungen ist festzuhalten, dass es sich bei den beiden Speichern II und III um Bestandsgebäude handelt, die eine Ost-West-Ausrichtung aufweisen. Aufgrund der bestehenden Gebäudetiefe von rd. 26,5 m können durchgesteckte Wohnungen nicht realisiert werden, sondern die Wohnungen

werden zu beiden Gebäudelängsseiten ausgerichtet sein. Daher können die Anforderungen der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ im Hinblick auf eine ausreichende Besonnung insbesondere im Bereich der nach Norden ausgerichteten Wohnungen nicht eingehalten werden. Angesichts der angestrebten Nachnutzung wertvoller Bausubstanz wird eine Beeinträchtigung der Besonnung der Nordwohnungen in Kauf genommen, zumal eine ausreichende Belichtung der Wohnungen bspw. durch großformatige Fensterflächen erreicht werden kann.

Die Bestandsgebäude der Gewerbehallen IV bis VI sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Für diese Hallen war im Bebauungsplan 2115 ein (uneingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt. Um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu genügen, wird hier mit der Festsetzung eines sog. eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 in Verbindung mit § 8 BauNVO eine Feingliederung vorgenommen, die das GEe in zwei Teilbereiche nach Nutzungsarten (GEe1) und nach Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen (GEe2) gliedert.

In dem GEe1, das die südliche Gewerbehalle VI umfasst und an MU3 angrenzt, sind – unter Ausschluss der anderen in § 8 Abs. 2 BauNVO geregelten allgemein zulässigen Nutzungsarten – ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können dort ausnahmsweise zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 5). Nur klarstellend wird hier erläutert, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ohnehin nach Maßgabe von § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Demnach sind in der Halle VI, die dem für Wohnnutzungen vorgesehenen Tabakspeicher III (MU3) gegenüberliegt, ausschließlich emissionsarme Nutzungen allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig. Für die Hallen IV und V wird ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2) festgesetzt.

Für die gewerblichen Nutzungen im GEe2 werden im Hinblick auf die vorgesehene Wohnnutzung in den Urbanen Gebieten MU2 und MU3 Geräuschkontingente festgesetzt. Diese regeln die künftig zulässigen Emissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche und sollen Immissionskonflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen vermeiden (vgl. Kap. C.6 Immissionsschutz). Diese weitere Differenzierung in Ge2 erfolgt nach flächenbezogenen Lärmemissionskontingenten. Es wird also nach dem Emissionsverhalten der (Gewerbe-)Betriebe und Anlagen differenziert und insoweit nach Maßgabe von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Emissionskontingentierung vorgenommen (siehe die Erläuterungen zum Schallschutz). Auch diese Differenzierung nach Immissionsverhalten ist zulässig, besonders um dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe Rechnung zu tragen. Weiterhin ist die Zulässigkeit gegeben, da oben genannte uneingeschränkte Gewerbegebiete im Stadtgebiet Bremens vorhanden und nutzbar sind. Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 3). Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die in beiden Gebietskategorien MU und (eingeschränktes) GE allgemein zulässige Nutzungen sind, erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung beider Gebietskategorien vor dem Hintergrund, die Gebäude vorrangig der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und kleinteiligen, das Plangebiet belebenden gewerblichen Nutzungen vorzubehalten.

Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen im eingeschränkten GE, in dem sie an sich allgemein zulässig sind, unzulässig. Es erfolgt ebenfalls ein Nutzungsausschluss. Im Urbanen Gebiet, in dem Tankstellen an sich als Ausnahme zulassungsfähig sind, werden sie nach Maßgabe von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgenommen. Beide Festsetzungen in Ziffer 3

sind darin begründet, da Tankstellen von ihrer Nutzungsstruktur bzw. durch den durch sie hervorgerufenen zusätzlichen, motorisierten Verkehren an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich wären und der Lage im Quartierseingang bzw. am Quartierspark nicht gerecht würden.

Vergnügungsstätten, die an sich in beiden festgesetzten Gebietskategorien als Ausnahme zulassungsfähig sind (§§ 6a Abs. 3 Nr. 1, 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), werden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Der dies rechtfertigende Grund liegt darin, dass der Betrieb von Vergnügungsstätten zu Konflikten mit den übrigen wünschenswerten Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, führen kann. Gerade Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtbars, Striptease-Lokale und Spielhallen könnten eine Niveauabsenkung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet erzeugen. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren könnten zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums führen und damit negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung auslösen. Sie werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten waren auch auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans 2115 im gesamten Plangebiet unzulässig. Mit dem nunmehr erfolgten Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehen für den baulichen Bestand keine Einschränkungen einher, da im Plangebiet keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorhanden sind.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig oder nur im Einzelfall zulassungsfähig („können ausnahmsweise zugelassen werden“). Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nach dem Zentren- und Nahversorgungskonzept gleichzeitig auch zentrenrelevant.

Mit dieser Regelung soll zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel weitgehend auf das Stadtteilzentrum Woltmershausen an der Woltmershauser Straße gelenkt werden, das gemäß dem von der Stadtbürgerschaft beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2021 in diesem Bereich deutliche Schwächen aufweist.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet des Bebauungsplans 2533 beschränkt sich daher zum einen auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten als untergeordnete Zubehörfläche zu Produktions- und Dienstleistungsbetrieben. Dies entspricht der Regelung des bisher geltenden Bebauungsplans 2115 und ermöglicht einen untergeordneten betriebszugehörigen Verkauf der hergestellten Produkte.

Zum anderen können in den Urbanen Gebieten (MU1-MU3) der Versorgung des Gebiets dienende Läden oder Kioske mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre jeweilige Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet. Zulässig sind vor allem kleine spezialisierte Lebensmittelanbieter, wie Bäckereien, Backshops, Obst- und Gemüsefachgeschäfte, Anbieter von Lebensmitteln mit besonderer Sortimentsauswahl, Kioske oder kleine Läden, die jeweils der Versorgung von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern der im Plangebiet vorhandenen und künftig entstehenden Nutzungen und Angebote dienen. Die zulässige Verkaufsfläche von 200 m² stellt eine auf die spezielle ortstypische Situation abgestimmte Regelung dar.

Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung der Ziffer 2.2 ist diejenige Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen, einschließlich die zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie

Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen, sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden Zur Verkaufsfläche zählen daher auch in einem (gemischten) Selbstbedienungsladen Thekenbereiche, die vom Kunden aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt (und in dem das Personal die Ware zerkleinere, abwiege und abpacke), den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzone sowie nach der Kassenzone, der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und Verpackungsentsorgungszone) sowie Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und Bereich der Pfandrückgabe gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehört eine unmittelbar neben dem Eingangsbereich (außerhalb des Gebäudes) liegende überdachte oder nicht überdachte Stellfläche für Einkaufswagen.

2. Erhaltungsbereich (Erhaltungssatzung) nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für die drei ehemaligen Tabakspeicher wird ein Erhaltungsbereich als Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in diesem Bebauungsplan integriert und festgesetzt. Die baulichen Anlagen der drei Tabakspeicher sind erhaltenswert. Zwar stehen sie nicht unter Denkmalschutz. Diese historisch bedeutsamen Einzelbauwerke sind aber ortsbildprägend und tragen daher zur städtebaulichen Gestalt in dem Sinne bei, dass das Gebiet eine städtebauliche Eigenart aufweist. Sie sind von besonderer städtebaulicher Bedeutung für das Tabakquartier. Mit der Festsetzung als Erhaltungssatzung soll die durch die großformatige Bebauungsstruktur geprägte Gebietscharakteristik erhalten werden.

3. Verkehrliche Erschließung, Verkehrsflächen, Stellplätze, Fahrgastunterstand, Mobilitätskonzept, Autobahn A 281

Mobilitätskonzept

Auf Grundlage des Masterplans für das Vordere Woltmershausen soll für die Entwicklung des Tabakquartiers ein nachhaltiges Verkehrs- und Mobilitätskonzept verfolgt werden, das bei den einzelnen Entwicklungsschritten jeweils zu konkretisieren ist. Grundsätzliches Ziel ist es, das Pkw-Verkehrsaufkommen zugunsten des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs zu reduzieren und das Quartier innen weitgehend autofrei zu gestalten. In sog. Mobilitätshäusern, die jeweils am Rand des Tabakquartiers entstehen, sollen auch alternative Mobilitätsangebote wie CarSharing, ein Fahrradverleih und quartiersbezogene Angebote wie eine Paketstation vorgesehen werden. Im Norden des Tabakquartiers besteht das Mobilitätshaus 1, das ebenfalls über die Straße Am Tabakquartier erschlossen wird. Östlich des Plangebiets wird das Mobilitätshaus 2 entstehen, das über die Straße Am Gaswerksgraben erschlossen werden soll.

Zur Konkretisierung des beabsichtigten nachhaltigen Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes wurde für den Bebauungsplan 2533 ein Mobilitätskonzept erarbeitet[2]. Folgende Mobilitätsbausteine werden in dem Mobilitätskonzept berücksichtigt und ihr Effekt auf eine Reduzierung des Stellplatznormbedarfs und die Reduzierung des MIV-Anteils am Modal Split beschrieben: Parkraummanagement, Verbesserung des ÖPNV-Angebots, ÖPNV-Zeitkarten, autonom fahrende Kleinbusse, Fahrradverleihsystem, Radverkehrsförderung, E-Scooter-

[2] Plan-WerkStadt: Tabakquartier in Bremen. Mobilitätskonzept für den Bebauungsplan 2533. Stand: 21.07.2021

Verleih, Carsharing, betriebliches Mobilitätsmanagement sowie Mobilitätsinformation und Kommunikation.

Auf Grundlage dieser Mobilitätsbausteine kann der Stellplatznormbedarf reduziert werden. Dabei stellt sich die Stellplatzbilanz für das Bebauungsplangebiet wie folgt dar:

Art der Stellplätze	**Stellplatzanzahl**
Notwendige Kfz-Stellplätze nach StellplOG	739
Öffentliche Kfz-Stellplätze (10 %)	74
Stellplatzbedarf Kfz insgesamt	813
Angebot an Kfz-Stellplätzen im Bebauungsplangebiet	506
Stellplatzdifferenz Kfz im Bebauungsplangebiet (Unterdeckung)	-307

Notwendige Fahrradabstellplätze nach StellplOG	953
Angebot an Fahrradabstellplätzen im Bebauungsplangebiet	1.022
Differenz Fahrradabstellplätze im Bebauungsplangebiet	+ 69

Tabelle 3.1: Stellplatzbilanz innerhalb des Bebauungsplangebiets

Für die untersuchten Mobilitätsbausteine wird die folgende Reduktion des Stellplatznormbedarfs (erforderliche Stellplätze nach StellplOG, ohne Einbeziehung der öffentlichen Stellplätze) bzw. des MIV-Anteils am Modal Split angesetzt:

Mobilitätsbaustein	**Stellplatzreduktion**		**Reduktion MIV-Anteil (absolut in Prozentpunkten)**
	Anteil (%)	**Anzahl**	
Parkraummanagement	-5	-37,0	-1,8
ÖPNV-Qualität (einfache Qualität)	-10	-73,9	-3,6
ÖPNV-Zeittickets	-5	-37,0	-1,8
Autonom fahrende Kleinbusse	0	0	0
Fahrradverleihsystem	-1	-7,4	-0,36
Radverkehrsförderung	-5	-37,0	-1,8
E-Scooter-Verleih	0	0	0
Carsharing	-1	-7,4	-0,36
Betriebl. Mobilitätsmanagement	-1	-7,4	-0,36
Mobilitätsinformation und Kommunikation	-1	-7,4	-0,36
Summe	-29	-214,3	-10,4

Tabelle 3.2: Stellplatzreduktion und Reduktion MIV-Anteil

Demnach erbringen die im Mobilitätskonzept aufgeführten Maßnahmen eine Reduktion des Stellplatzbedarfs um 214 Kfz-Stellplätze. Dabei wird entsprechend der heutigen Situation eine einfache ÖPNV-Qualität angesetzt. Die Qualität des ÖPNV soll im Zuge der Umsetzung des Masterplans für das Vordere Woltmershausen perspektivisch ausgebaut werden. Dies kann jedoch derzeit nicht verbindlich abgesichert werden, so dass eine höhere Reduktion des Stellplatznormbedarfs nicht angesetzt wird.

Mit der Reduzierung um 214 Kfz-Stellplätze durch die Mobilitätsbausteine verbleibt im Plangebiet eine Unterdeckung von 93 Kfz-Stellplätzen (307 Kfz-Stellplätze Unterdeckung gemäß Tabelle 3.1, abzüglich 214 Kfz-Stellplätze Reduzierung gemäß Tabelle 3.2). Diese 93

Kfz-Stellplätze sollen in den Mobilitätshäusern 1 und 2 vorgehalten und entsprechend gesichert werden.

Die vorgenannten Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes sowie die Sicherung der Stellplätze in den Mobilitätshäusern werden durch entsprechende Nachweise in den Baugenehmigungsverfahren gesichert. Falls die benannten Maßnahmen erst zeitlich verzögert wirken sind insbesondere im Mobilitätshaus 2 noch hinreichende Potenziale zum Vorhalten von Kfz-Stellplätzen vorhanden. Im Zuge der Gesamtentwicklung des Masterplangebietes Vorderes Woltmershausen und der damit vorgesehenen Verbesserung der alternativen Mobilitätsangebote können diese Stellplatzpotenziale zugunsten des Kfz-Stellplatzbedarfes weiterer Entwicklungsbereiche des Tabakquartiers außerhalb des Bebauungsplangebietes abgeschmolzen werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets ist an den Gebäudebestand und die Erschließungsanforderungen angepasst. So sind die Zufahrten zu den Untergeschossen der Speichergebäude über eine Mischverkehrsfläche anfahrbar, die von der Grundstückszufahrt um den Speicher I herum geführt wird. Hierüber sind auch die oberirdischen Stellplatzanlagen erschlossen. In Richtung der Gewerbehallen soll die Durchfahrung für den Kfz-Verkehr unterbunden werden, so dass Lieferverkehre, die durch die Gewerbehallen erzeugt werden, nicht in Richtung der Speichergebäude durchfahren können. Diese durch die Gewerbehallen erzeugten Verkehre nutzen die Grundstückszufahrt über die Straße Am Tabakquartier nördlich des Plangebiets. Durch die Unterbindung des Gewerbeverkehres sollen v.a. Immissionskonflikte mit der künftigen Wohnnutzung in den Speichergebäuden vermieden werden.

Die Verkehrsflächen zwischen Speicher II und III, zwischen Speicher III und Gewerbehalle VI sowie östlich vor Kopf des Speichers III entlang des Quartiersparks sollen ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr vorbehalten werden. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen sind innerhalb des Quartiersparks und in den Grünflächen entlang der Straße Am Tabakquartier und der Senator-Apelt-Straße vorgesehen. Hierdurch werden kurze Wege im Plangebiet ermöglicht, die auch eine gute Anbindung an das nördliche Mobilitätshaus 1 und das östlich des Plangebiets geplante sog. Mobilitätshaus 2 sicherstellt, in dem Kfz- und Fahrradabstellanlagen untergebracht sowie alternative Mobilitätsangebote bereitgestellt werden sollen.

Die vorgesehenen Fahrbahnbreiten liegen zwischen 4,5 m und 6,0 m. Die Wegeflächen für den Fuß- und Radverkehr sind mit einer Breite von 4,3 m bis 6,6 m vorgesehen, die Wegeflächen für zu Fuß Gehende innerhalb der Grünflächen mit einer Breite von 2,3 m bis 3,0 m.

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung werden im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen festgesetzt, wobei die ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“ gesichert werden. Für die Wegeverbindungen in den Grünflächen (Quartierspark und entlang der Straße Am Tabakquartier und Senator-Apelt-Straße) werden der Allgemeinheit dienende Geh- und Radfahrrechte festgesetzt (s. Kap. C.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Senator-Apelt-Straße verlaufen auf beiden Seiten baulich getrennte Gehwege und Radwege ohne Benutzungspflicht. Entlang der Straße Am Tabakquartier verläuft auf der

Ostseite ein Gehweg und Radweg ohne Benutzungspflicht und auf der Westseite ein baulich getrennter gemeinsamer Geh- / Radweg. Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr sind am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Am Tabakquartier / Senator-Apelt-Straße vorhanden. Das Plangebiet ist daher für den Fuß- und Radverkehr grundsätzlich gut erreichbar. Im Umfeld des Plangebietes sind zudem weitere Angebote vorhanden und Maßnahmen zur Verbesserung des Angebotes für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Am Tabakquartier und Senator-Apelt-Straße weisen eine ausreichende Breite auf, um eine eventuell erforderliche Anpassung der Nebenanlagen für den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen. Mögliche Breitenanpassungen können innerhalb des Bestandes (z.B. im Grünstreifen oder im Bereich der vorhandenen Rinne) erfolgen. Demnach ist eine Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan 2533 an dieser Stelle nicht erforderlich. Aussagen zum Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebiets finden sich im Kapitel „Innere Erschließung“ (s.o.).

An der Warturmer Heerstraße verläuft eine Premiumroute für den Radverkehr in Richtung Delmenhorst (D20 a). Ein Lückenschluss zwischen der Carl-Franke-Straße und dem Neustadtsbahnhof soll geschaffen werden und das Quartier Vorderes Woltmershausen soll durch eine neue Bahnunterführung daran angeschlossen werden. Eine Weserbrücke soll eine Verbindung zur Überseestadt schaffen. Der Straßenzug Simon-Bolivar-Straße und Herrmann-Ritter-Straße sollen vor dem Hintergrund der verkehrlichen Situation für Radfahrer überdacht und neu gestaltet werden.

ÖPNV, Fahrgastunterstand

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. In der Senator-Apelt-Straße verkehrt die Buslinie 63, die vom Hauptbahnhof bis zum Güterverkehrszentrum führt. Des Weiteren verkehrt in der Woltmershauser Straße – allerdings in rd. 1 km Entfernung vom Plangebiet – die Buslinie 24, die von der Neuen Vahr Nord über den Hauptbahnhof bis nach Rablinghausen führt.

Der Masterplan für das Vordere Woltmershausen sieht im Hinblick auf den ÖPNV vor, eine leistungsfähige und attraktive ÖPNV-Erschließung vorzunehmen. Dabei sind drei Stufen vorgesehen. In der ersten Stufe ist angedacht, eine zusätzliche Buslinie über die Simon-Bolivar-Straße, Hermann-Ritter-Straße, Am Gaswerksgraben und Senator-Apelt-Straße einzurichten. In der zweiten Stufe soll die Buslinie durch eine neue Gleisunterführung geführt werden. Dabei ist eine zusätzliche Schleife über die Straße Am Tabakquartier vorgesehen. Haltestellen sind in beiden Varianten für einen Umkreis von < 300 m vorgesehen. In der dritten Stufe soll langfristig eine Straßenbahnanbindung erfolgen. Der genaue Trassenverlauf im Quartier ist noch offen. Daher kann auch planungsrechtlich der genaue Standort eines Fahrgastunterstandes an der Straße Am Tabakquartier – voraussichtlich auf Höhe des Speicher III – noch nicht festgesetzt werden. Er wird nach gegenwärtiger Einschätzung innerhalb der privaten Grünanlage, die an das MU 3 angrenzt, liegen. Außerdem wird der Fahrgastunterstand nur vorübergehend benötigt. Daher erfolgt in einem Städtebaulichen Vertrag die Vereinbarung einer bedarfsabhängigen Errichtung und Unterhaltung desselben. In Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde kann davon ausgegangen werden, dass im Genehmigungsverfahren für die vorübergehende Errichtung des Fahrgastunterstandes ein Dispens nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt wird; der Planungsgrundzug ist dadurch nicht berührt.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die Senator-Apelt-Straße und die Straße Am Tabakquartier verkehrlich erschlossen. Hierüber sowie über die nordwestlich gelegene Hermann-Ritter-

Straße und die Woltmershauser Straße ist das Plangebiet an das städtische und überörtliche Straßennetz angebunden. Darüber hinaus bestehen Anbindungen an die BAB 281 und die B6/B75.

Für den Kfz-Verkehr ist eine Zufahrt zum Plangebiet über die Straße Am Tabakquartier im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt zwischen Speicher II und III vorgesehen. Weitere Zufahrten für den Kfz-Verkehr sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 im Plangebiet unzulässig. Hierdurch soll die eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Straße Am Tabakquartier vermieden werden. Ergänzend wird es von der Straße Am Tabakquartier eine weitere Zufahrt nördlich des Plangebietes zum sog. Mobilitätshaus 1 geben. Das sog. Mobilitätshaus 2 wird östlich des Plangebietes im Zusammenhang mit dem Bürogebäude Forum entstehen und zukünftig über die Straße Am Gaswerksgraben erschlossen. In den Mobilitätshäusern sollen teils Stellplatzangebote sowie alternative Mobilitätsangebote wie Bike- und Carsharing vorgesehen werden (s. dazu Abschnitt Mobilitätskonzept).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in einer Verkehrsuntersuchung untersucht, ob der durch den Bebauungsplan zu erwartende Verkehr von den umgebenden Straßen Am Tabakquartier und Senator-Apelt-Straße sowie dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt der beiden Straßen aufgenommen werden kann[3]. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die vorgesehene Zufahrt zum Plangebiet und die weitere Grundstückszufahrt von der Straße Am Tabakquartier nördlich des Plangebiets leistungsfähig sind.

Dabei wurden die Prognoseverkehre, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, gutachterlich berechnet, auf das vorhandene Verkehrsnetz umgelegt und mit den darüber hinaus zu erwartenden Verkehren für das Prognosejahr 2030 zusammengerechnet. Grundlage für die über das Plangebiet des Bebauungsplans 2533 hinausgehenden zu erwartenden Verkehre ist die Verkehrsuntersuchung zum Masterplan für das Vordere Woltmershausen und die darin ermittelte Verkehrsverteilung auf das Straßennetz.

Für das im Plangebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde in zwei Varianten die Umnutzung in Wohn- und Bürolofts für die drei Tabakspeicher und in Büroeinheiten für die Gewerbehalle VI berücksichtigt. Die beiden Varianten unterscheiden sich im Hinblick auf den Anteil an Wohnnutzungen im mittleren Speicher II. Die Hallen IV und V sollen zunächst als Lager- und Gewerbeflächen erhalten bleiben und wurden entsprechend für die Prognoseverkehre berücksichtigt. Künftige Entwicklungen werden hier auf Grundlage der derzeit laufenden städtebaulichen Rahmenplanung erfolgen und sind in weitergehenden Verkehrsuntersuchungen separat zu betrachten (vgl. hierzu auch Kapitel B.4 Planungsverfahren).

Als Modal-Split – die Verteilung des Verkehrsaufkommens auf die verschiedenen Verkehrsträger – wird die Zielsetzung aus dem beschlossenen Masterplan angesetzt:

- 26 % Fußgängerverkehr
- 29 % Radfahrerverkehr
- 25 % Motorisierter Individualverkehr
  (10 % Mitfahrende und 15 % Selbstfahrende)
- 20 % ÖPNV

Zur Erfüllung dieser Zielvorgaben wurde ergänzend zur Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das Maßnahmen zur Verkehrsverlagerung

[3] VR Planung: Verkehrsuntersuchung. Bebauungsplan Nr. 2533 Tabakspeicher für ein Gebiet in Woltmershausen. Lilienthal, Stand: August 2021

vom MIV auf die übrigen Verkehrsträger aufzeigt (s. unten stehendes Kapitel „Mobilitätskonzept“).

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in beiden untersuchten Nutzungsvarianten die Leistungsfähigkeit des untersuchten Knotenpunktes Am Tabakquartier / Senator-Apelt-Straße und der beiden Grundstückszufahrten von der Straße Am Tabakquartier erhalten bleibt. Sie können die zusätzlichen Verkehre in der vorhandenen bzw. vorgesehenen Geometrie aufnehmen und leistungsfähig abwickeln.

In der Verkehrsuntersuchung zum Masterplan für das Vordere Woltmershausen wurden auch die beiden Zufahrtsmöglichkeiten zum Gesamtgebiet des Masterplanes betrachtet. Hier wird kurzfristig eine Neuordnung des Knotenpunktes Carl-Franke-Straße / Neuenlander Str. / Oldenburger Straße empfohlen. Mittelfristig soll eine Erweiterung oder ein Neubau des Brückenbauwerks (Woltmershauser Tunnel) am Neustädter Bahnhof erfolgen. Eine Neugestaltung des Knotenpunktes Woltmershauser Straße / Friesenwerder / Am Hohentorsplatz soll damit ermöglicht werden. Bei Fortsetzung weiterer konkreter Planungen in Woltmershausen sollten die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung auf Grundlage der konkretisierten Planungen verifiziert und fortgeschrieben werden. Regelungen zur Evaluation bzw. Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Der ruhende Verkehr für die drei Tabakspeicher (MU1 bis MU3) wird überwiegend jeweils in den Untergeschossen der Gebäude organisiert. Die Zufahrten zu den Untergeschossen sind jeweils an der östlichen Gebäudestirnseite vorgesehen und werden über die quartiersinterne Erschließung zwischen den Gebäuden erschlossen (s. untenstehendes Kapitel „Innere Erschließung“). Die Zufahrten sind auf der östlichen Seite vorgesehen, da der vorhandene Abwasserkanal parallel zur Straße Am Tabakquartier eine Anordnung an der westlichen Gebäudestirnseite ausschließt.

Darüber hinaus sind oberirdische Stellplätze im Bereich des Speicher I vorhanden und eine weitere Stellplatzreihe westlich des Speichers III im Bereich der heute bereits versiegelten Flächen vorgesehen. Diese Stellplätze dienen insbesondere Besucher- und Lieferverkehren. Der Bebauungsplan regelt mit der textlichen Festsetzung Nr. 7, dass Stellplätze nur unterirdisch unter den Bestandsgebäuden und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Hierdurch werden die Stellplatzflächen auf das erforderliche Maß reduziert und am Rand des Quartiers konzentriert, so dass die weiteren Freiflächen von Stellplätzen freigehalten werden.

Weitere Stellplätze sollen im geplanten Mobilitätshaus 1 an der Straße Am Tabakquartier nördlich des Plangebiets und im Mobilitätshaus 2 an der Senator-Apelt-Straße östlich des Plangebiets entstehen (s. hierzu auch untenstehendes Kapitel „Mobilitätskonzept“).

Autobahn BAB 281

Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn 281 (BAB 281). Aufgrund der Entfernung des Plangebietes des Bebauungsplans 2533 zur BAB 281 von mehr als 100 m sind die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes nicht berührt. Die im Bebauungsplan 2533 festgesetzten Verkehrsflächen bzw. die vorhandenen Speichergebäude befinden sich in rund 120 m bzw. 130 m Entfernung zum Verkehr auf der BAB 281. Die Autobahn ist durch den vorhandenen Lärmschutzwall optisch vom Plangebiet des Bebauungsplans 2533 getrennt. Die im Bebauungsplan 2533 festgesetzten Verkehrsflächen sind Privatstraßen und dienen im Wesentlichen der Erreichbarkeit der Tiefgaragen für Pkw der Anlieger und der Müllentsorgung. Eine Blendung durch Kfz-Verkehre ist daher nicht zu erwarten. Auch von einer Gebäudebeleuchtung sind keine relevanten Blendwirkungen auf der BAB 281 zu befürchten. Der südliche Speicher I befindet sich bereits in bebauungsplankonformer Nutzung, ohne dass

Blendwirkungen auftreten. Durch die Festlegung der südlichen Tabakspeicher als Erhaltungsbereich gem. § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB und aufgrund des festgesetzten Nutzungsspektrums im Urbanen Gebiet MU1 ist auch zukünftig keine störende Beleuchtung wie z.B. Flutlichtmasten, große Scheinwerfer zur Betriebsbeleuchtung oder grelle, störende Werbeanlagen in großen Höhen zu erwarten. Demnach sind keine Beeinträchtigungen der BAB 281 durch die gemäß dem Bebauungsplan 2533 zulässigen Nutzungen zu erwarten. Das auf der BAB 281 zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Westen des Plangebietes werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB für den parallel zur Straße Am Tabakquartier verlaufende öffentliche Mischwasserkanal mit dem Entsorger dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zeichnerisch festgesetzt (Fläche A). Eine entsprechende Festsetzung erfolgt auch entlang der Senator-Apelt-Straße. Hier wird eine Trasse für zwei vorhandene Mischwasserdruckrohrleitungen gesichert (ebenfalls Fläche A).

Die festgesetzten privaten Grünflächen – der Quartierspark östlich der Tabakspeicher und die Grünflächen im Bereich des ortsbildprägenden Baumbestandes entlang der Senator-Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier – sollen für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar sein. Hierdurch sollen auch kurze Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet sichergestellt werden. Für die Grünflächen werden entsprechende der Allgemeinheit dienende Geh- und Radfahrrechte festgesetzt (Flächen B und C).

Um innerhalb des Quartiersparks eine mögliche Trasse für die Oberflächenentwässerung für das Masterplan-Gebiet Vorderes Woltmershausen zu ermöglichen, werden für den Quartierspark (Fläche C) zusätzlich dem Entsorgungsträger dienende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt (vgl. hierzu auch Kap. C.5 Entwässerung, Ver- und Entsorgung). Alternativ könnte eine entsprechende Trassenführung für die Entwässerung auch in der Straße Am Gaswerksgraben östlich des Plangebiets erfolgen.

5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Auf dem Gelände des Tabakquartiers wurde seit den 1960er Jahren ein Schmutz- und Regenwassertrennsystem aufgebaut. Die vorhandenen Kanäle sind im Sommer 2019 befahren worden. Dies hatte zum Ergebnis, dass die Kanäle in einem guten Zustand sind und weiter genutzt werden können.
Für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal parallel zur Straße Am Tabakquartier von Norden nach Süden Richtung Senator-Apelt-Straße. In diesen Mischwasserkanal werden über Schmutzwasserkanäle das anfallende Schmutzwasser, ehemals auch Prozessabwasser aus den Produktionsabläufen der Martin Brinkmann AG und teilweise Regenwasser eingeleitet.

<u>Schmutzwasser</u>
Für das Plangebiet des Bebauungsplans 2533 verlaufen zwei Schmutzwasserkanäle parallel zum Speicher I und III in Richtung des öffentlichen Mischwasserkanals. Zur Entsorgung des Schmutzwassers aus neuen baulichen Umnutzungen innerhalb des Plangebiets werden diese Schmutzwasserkanäle oder neu herzustellende private Schmutzwasserkanäle im Bereich der Hallen IV-VI angeschlossen. Alle privaten Schmutzwasserkanäle können an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Nahezu alle Dach- und befestigten Fahrflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2533 werden über das vorhandene private Regenwasserkanalsystem in das "Gerstenneulandsfleet" eingeleitet. Es ist geplant, die bisher noch an das öffentliche Mischwassersystem angeschlossenen Flächen·ebenfalls bei größeren Umbauten an der Entwässerung über das private Regenwasserkanalsystem in das Gerstenneulandsfleet einzuleiten.

Nach den erfolgten Umbaumaßnahmen werden nahezu sämtliche Einzugsflächen aus dem Bebauungsplangebiet Regenwasser über das vorhandene private Regenwasserkanalsystem in das Gerstenneulandsfleet entwässern. Für das Bebauungsplangebiet soll abschließend ein Entwässerungskonzept erstellt werden.

Entwässerungskonzept Vorderes Woltmershausen

Für das Gebiet Vorderes Woltmershausen wurden vom Umweltbetrieb Bremen und HanseWasser ein Entwässerungskonzept (Stand April 2020) und eine Machbarkeitsstudie zum Kanalnetz (Stand Mai 2020) erarbeitet, in denen für die unterschiedlichen Teilgrundstücke Optionen für ein übergeordnetes Entwässerungskonzept beschrieben werden. Dabei ist eine Trassenführung für einen Regenwasserstauraumkanal vorgesehen, der innerhalb der vorgesehenen östlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2533 verläuft mit dem Ziel, das Wasser in die Neuenlander Wasserlöse zu entwässern. Daher wird dieser Bereich im B-Plan 2533 mit einem entsprechendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt (Fläche C). Alternativ ist zu prüfen, ob anderweitige Trassenführungen, z.B. im Zuge der Verlängerung der Straße am Gaswerksgraben oder weitere alternative Entwässerungsmöglichkeiten bestehen.

Müllentsorgung

Der Speicher I an der Senator-Apelt-Straße ist bereits durch Bürolofts umgenutzt und die Müllentsorgung entsprechend vorhanden. Für die zur Umnutzung vorgesehenen Speicher II und III sowie die Gewerbehalle VI soll die Müllentsorgung aller Voraussicht nach im Unterflur-System erfolgen. Die erforderlichen Unterflurcontainer sollen jeweils an den westlichen Gebäudestirnseiten entlang der Verkehrsflächen positioniert werden. Das Müllfahrzeug fährt über die Grundstückszufahrt um den Speicher I herum und in Richtung der Gewerbehallen aus dem Plangebiet heraus. Für die Hallen IV und V ist die Müllentsorgung in Abhängigkeit von konkreten Nutzungen im bauaufsichtlichen Verfahren weitergehend zu klären.

6. Immissionsschutz

Zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Die entsprechenden Regelungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 9 beschrieben. Weitere Aussagen zur Lärmimmission werden im Kapitel D 2b dargestellt.

7. Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der geplante Quartierspark östlich der Speicher und der Gewerbehallen sowie die Grünflächen im Bereich des ortsbildprägenden Baumbestandes entlang der Straße Am Tabakquartier und der Senator-Apelt-Straße werden als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Durch die Festsetzung entsprechender Geh- und Radfahrrechte wird die Zugänglichkeit der Grünflächen für die Allgemeinheit gesichert. Mit den vorgesehenen Fuß- und

Radwegeverbindungen werden im Quartier kurze Wege ermöglicht. Der Quartierspark soll auch die erforderlichen Kinderspielflächen für die vorgesehenen Wohnnutzungen aufnehmen. Diese sind vor Kopf des Speichers III vorgesehen. Bei der festgesetzten Parkanlage ist zu berücksichtigen, dass diese im Norden, vor Kopf der Gewerbehallen künftig überplant wird. Hierzu läuft derzeit eine städtebauliche Rahmenplanung, deren Ergebnisse Grundlage für weitere planungsrechtliche Regelungen sein werden.

Der ortsbildprägende Baumbestand an der Straße Am Tabakquartier und der Senator-Apelt-Straße wird – wie auch bereits im geltenden Bebauungsplan 2115 – mit einer Festsetzung zum Baumerhalt gesichert. Demnach sind die Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8. Klimaschutz; Energiekonzept

Im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien enthält der Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB die textliche Festsetzung Nr. 8 zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen. Weitergehende Aussagen zum vorgesehenen Energiekonzept und zum Klimaschutz finden sich in Kapitel D 2d.

9. Altlasten

Der Bebauungsplan enthält eine Kennzeichnung von Flächen, bei denen Bodenverunreinigungen durch Aufschüttungen bestehen – Fläche C (Private Grünfläche östlich der Speicher) und Fläche D (Private Grünfläche entlang der Straße Am Tabakquartier). In der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird geregelt, dass die Nutzung der mit C und D bezeichneten privaten Grünflächen zum Zwecke von Park- und Freizeitnutzungen nur dann zulässig ist, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist. Weitere Aussagen zu den vorzufindenden Bodenverunreinigungen werden im Kapitel D 2c dargestellt.

10. Kampfmittel

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Vor der Erschließung von Flächen bzw. vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche durchgeführt werden. Erd- und Gründungsarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – zu benachrichtigen.

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

Da der Planentwurf vor dem 23. Juni 2021 öffentlich auslag ist gemäß § 25e BauNVO (Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland) auf ihn die BauNVO in der bis zum 23.06.2021 geltenden Fassung anzuwenden; auf diese Fassung weist der Plan hin.

Zudem enthält er die nachrichtliche Übernahme im Hinblick auf die Flugsicherung und ggf. erforderliche Genehmigungen durch die Luftfahrtbehörde.

D Umweltbericht

1. Einleitung

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet. Die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne für die von der Planung betroffenen Schutzgüter sind in Punkt 2 unter den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, betrachtet und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile der Umwelt im Einwirkungsbereich des Plangebiets und die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden neben dem Flächennutzungsplan Bremen und dem Landschaftsprogramm Bremen folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Naturschutz: Planungsgruppe Grün GmbH: Ökologische Bestandserhebung 2019. Masterplan Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen. Erfassung Biotoptypen, Baumbestand, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien. Bremen, Stand: 20.01.2019
- Schallschutz: Ingenieurbüro Peter Gerlach: Bebauungsplan Nr. 2533 der Stadt Bremen. Schallimmissionsuntersuchungen zum Bebauungsplan. Gutachten Nr. 2020/052. Stand: August 2021
- Verkehrsplanung:
  - VR Planung: Verkehrsuntersuchung. Bebauungsplan Nr. 2533 Tabakspeicher für ein Gebiet in Woltmershausen. Lilienthal, Stand: August 2021
  - Plan-WerkStadt: Tabakquartier in Bremen. Mobilitätskonzept für den Bebauungsplan 2533. Stand: Juli 2021
- Bodenschutz:
  - Historische Recherchen im Zuge des Bebauungsplanes 2115, Grundstück Hermann-Ritter-Straße 100-114, Hempenweg 108 (ehemals Simon-Bolivar-Straße 110-112), Dr. Pirwitz Umweltberatung, März 2016
  - Altlastenuntersuchungen mit Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der ehem. Tabakfabrik Brinkmann an der Hermann-Ritter-Straße in Bremen (Entwicklungsgebiet vorderes Woltmershausen) Untersuchungsbericht, März 2017, Ergänzt durch Resorptionsversuche Juni 2017, Dr. Pirwitz Umweltberatung
  - Ergänzende Untersuchungen „Tabakquartier“ für den B-Plan 2533, Dr. Pirwitz Umweltberatung, Februar 2021

2a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (hier Fläche, Bäume, Boden, Tiere, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a § 1a Abs. 3 und 4 BauGB)

Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB anzuwenden. Danach sollen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 2 BNatSchG ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Kapitel 5 BNatSchG.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen. Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustausch-bahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Sollten geschützte Bäume entfernt werden, so sind nach § 9 Abs. 1 Baumschutzverordnung (BaumSchV) standortheimische Neuanpflanzungen von Gehölzen als Ausgleich oder Ersatz zu leisten, soweit dies angemessen oder zumutbar ist. Die Neuanpflanzungen sollten den Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild, der durch die Beseitigung des Baumes eingetreten ist, in ausreichendem Maße ausgleichen oder ersetzen. Nach § 9 Abs. 2 BaumSchV ist die Neuanpflanzung auf der Fläche durchzuführen, auf der der zur Beseitigung freigegebene Baum stand. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Neuanpflanzung in räumlicher Nähe dieser Fläche durchzuführen.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Landschaftsprogramm Bremen, Teil Stadtgemeinde Bremen (Lapro 2015) benennt für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege:

Plan 1 "Ziel- und Maßnahmenkonzept" des Lapro weist das Plangebiet entsprechend der vormaligen Nutzung als Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsfläche aus. Die Freiflächen im Osten des Plangebiets haben im Zusammenhang mit den nordöstlich des Plangebiets vorhandenen Freiflächen eine übergeordnete Funktion als Kaltluftleitbahn. Es handelt sich um bebaute Gebiete mit sehr hohem Kaltluftvolumenstrom, die Freiflächen mit ungünstigen Siedlungsräumen verbinden.

Plan 2 „Erholung und Naturerleben“ enthält für das Plangebiet keine relevanten Darstellungen.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Das Plangebiet ist als Teilfläche der ehemaligen Zigarettenfabrik Brinkmann früher gewerblich-industriell genutzt worden und entsprechend stark anthropogen überformt. Es ist bebaut und in weiten Teilen versiegelt. Der Gebäudebestand steht derzeit – mit Ausnahme des bereits umgenutzten Speicher I – leer bzw. wird minderwertig genutzt und soll weitgehend erhalten werden. Im Osten des Plangebiets befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Grünfläche. Entlang der Straße Am Tabakquartier und der Senator-Apelt-Straße befindet sich ortsbildprägender Baumbestand.

Eingriffsregelung

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans 2533 greift die Regelung des § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, wenn durch den neuen Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet werden, die über bisher bereits zulässige Eingriffe hinausgehen.

Die bisherige Zulässigkeit von Eingriffen im Plangebiet beurteilt sich nach dem bisher geltenden Bebauungsplan 2115 aus dem Jahr 2006 und stellt sich wie folgt dar:

- Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 für das gesamte Plangebiet.
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann eine GRZ II von 0,8 angesetzt werden.
- Der charakteristische Baumbestand an der Senator-Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier ist mit einer Festsetzung zum Baumerhalt gesichert.

Die künftig zulässigen Eingriffe gemäß im Bebauungsplan 2533 beurteilen sich wie folgt:

- Urbanes Gebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8
- Gewerbegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8
- Verkehrsflächen mit Vollversiegelung
- Grünfläche östlich der Tabakspeicher und der Gewerbehallen und entlang der Straße Am Tabakquartier und Senator-Apelt-Straße ohne Versiegelung, wobei die gemäß der Erschließungsplanung vorgesehenen Fuß- und Radwege in den Grünflächen, die mit wassergebundenen Wegedecken gestaltet werden sollen, mit einem Faktor von 0,5 angerechnet werden

Die folgende Tabelle stellt gemäß diesen Grundlagen die Bilanzierung der zulässigen

Eingriffe dar:

	Maximale Überbauung und Versiegelung, einschließlich GRZ II (§19 BauNVO)	
Flächennutzung	**Bisheriger B-Pan 2115**	**Neuer B-Plan 2533**
Gewerbegebiet (GRZ = 0,8)	59.510 m² * 0,8 = 47.608 m²	14.270 m² * 0,8 = 11.416 m²
Urbanes Gebiet (GRZ = 0,8)	-	20.486 m² * 0,8 = 16.389 m²
Grünflächen	-	12.118 m² * 0 = 0
Wege in Grünflächen (wassergebundene Wegedecke)		1.487 m² *0,5 = 744 m²
Verkehrsflächen	-	11.149 m²
Gesamt	**47.608 m²**	**39.698 m²**

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Baumbestand entlang der Straße Am Tabakquartier und der Senator-Apelt-Straße, der gemäß dem geltenden Bebauungsplan 2115 zu erhalten ist, mit einer entsprechenden Festsetzung zum Baumerhalt auch im Bebauungsplan 2533 gesichert wird.

Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan 2115 fallen daher die Eingriffe in Natur und Landschaft durch den neuen Bebauungsplan 2533 deutlich niedriger aus. Die neue Planung ermöglicht daher keine weitergehenden Eingriffe als sie bisher möglich gewesen wären. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

<u>Bäume</u>

Im Zuge der Erarbeitung des Masterplans für das Vordere Woltmershausen wurde ein Gutachten zur Ökologischen Bestandserhebung aus dem Jahr 2019 erstellt[4]. Gemäß dem Gutachten sind – mit Ausnahme eines Baums – sämtliche Bäume entlang der Straße Am Tabakquartier und Senator-Apelt-Straße nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Auch der Großteil der Bäume am östlichen Rand der vorhandenen Grünfläche östlich der Tabakspeicher ist gemäß der Baumschutzverordnung geschützt. Ein weiterer nach der Baumschutzverordnung geschützter Baum befindet sich südwestlich der Gewerbehalle V. Darüber hinaus finden sich in der vorhandenen Grünfläche sowie südlich und nördlich der Gewerbehalle VI nicht geschützte Bäume.

[4] Planungsgruppe Grün GmbH: Ökologische Bestandserhebung 2019. Masterplan Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen. Erfassung Biotoptypen, Baumbestand, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien. Bremen, Stand: 20.01.2019

Die folgende Karte und Tabelle gibt einen Überblick über den Baumbestand im Plangebiet (vgl. Gutachten zur Ökologischen Bestandserhebung aus 2019, Karte 3):

Baumbestandsplan 2019

Kronenradius (inkl. Nummerierung)

Meter

Baumschutz

- geschützt nach BaumSchVO, 2009
- nicht geschützt
- Schutzstatus unklar (nicht zugänglich)

Quartierpotenzial

- Nester (Elster, Ringeltaube, kleine Singvögel)
- Nistkasten
- Stammhöhlen, Spechtlöcher, Astabbrüche
- Stehendes Totholz

Räumliche Komplexe zur Beschreibung des Baumbestands (s. Text)

Flächenkomplex mit Beschriftung

Waldflächen (Biotoptypenkartierung)

Innerhalb der Waldflächen kommt der Baumschutz gem. §1 (1) nicht zum Tragen. (Nachrichtliche Darstellung der Bäume, die die Kriterien zum Schutzstatus erreichen)

Nr. Gem. Plan	Artname	Baumart	Gschützt nach BaumSchVO	Stammumfang	Kronen-durchmesser
148	Betula pendula	Sand-Birke		130 cm	8 m
149	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	340 cm	20 m
499	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	362 cm	19 m
498	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	152 cm	18 m
497	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	319 cm	20 m
150	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	337 cm	22 m
151	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	312 cm	20 m
496	Acer saccharinum	Silber-Ahorn		69 cm	15 m
152	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	484 cm	20 m
153	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	199 cm	20 m

154	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	351 cm	19 m
495	Juglans regia	Walnussbaum		90 cm	6 m
155	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	353 cm	16 m
156	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	300 cm	16 m
157	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	156 cm	14 m
158	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	410 cm	18 m
159	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	310 cm	16 m
160	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	390 cm	12 m
161	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	125 cm	17 m
162	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	316 cm	15 m
163	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	182 cm	16 m
164	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	188 cm	18 m
165	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	291 cm	20 m
166	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	222 cm	17 m
167	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	310 cm	18 m
494	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	214 cm	13 m
168	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	208 cm	16 m
169	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	196 cm	15 m
170	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	222 cm	14 m
171	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	202 cm	14 m
172	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	137 cm	15 m
173	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	232 cm	18 m
493	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	203 cm	17 m
174	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	248 cm	17 m

175	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	120 cm	16 m
176	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	180 cm	19 m
177	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	222 cm	22 m
178	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	272 cm	18 m
179	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	340 cm	17 m
180	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	285 cm	17 m
181	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	194 cm	12 m
182	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	175 cm	15 m
183	Acer saccharinum	Silber-Ahorn	X	164 cm	17 m
17	Crataegus laevigata	Weißdorn	X	85 cm	4 m
18	Betula pendula	Sand-Birke		104 cm	5 m
5	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer		173 cm	7 m
19	Crataegus spec.	Weißdorn		63 cm	4 m
20	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer		173 cm	6 m
282	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel		210 cm	5 m
500	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel		210 cm	5 m
501	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel		210 cm	5 m
281	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel		301 cm	5 m

Tabelle 4: Bäume im Plangebiet mit Angaben zum Schutzstatus

Insgesamt wurden 52 Bäume erfasst. Davon fallen 41 Bäume unter die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) und sind gesetzlich geschützt (vgl. Tabelle 4). Mit der vorgesehenen Planung können alle Bäume erhalten werden. Die Bäume entlang der Straßen Am Tabakquartier und Senator-Apelt-Straße werden zum Erhalt festgesetzt, die übrigen Bäume werden innerhalb der festgesetzten Privaten Grünflächen gesichert.

Tiere

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange findet auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens zur Ökologischen Bestandserhebung aus dem Jahr 2019 statt, das im Zuge der

Erarbeitung des Masterplans für das Vordere Woltmershausen erstellt worden ist[5].

Im Hinblick auf das Vorkommen von Brutvögeln wurden innerhalb des Plangebietes im zeitigen Frühjahr 2019 sämtliche Gehölzstrukturen in unbelaubtem Zustand nach Baumhöhlen und Nestern bzw. Horsten abgesucht und dokumentiert. Eine Besatzkontrolle lokalisierter Horste erfolgte während der Brutsaison im Rahmen der Brutvogelerfassung, sofern dabei Anzeichen für eine Brut beobachtet werden konnten. Bei lokalisierten Baumhöhlen und Nestern erfolgte hingegen keine Besatzkontrolle.

Zur Erfassung des Brutvogelbestandes innerhalb des Plangebiets wurde eine Revierkartierung an insgesamt sieben Terminen durchgeführt. Nach dieser Methode werden die festgestellten Brutplätze sowie die zu vermutenden Revierzentren punktgenau ermittelt.

Während der insgesamt einen Nacht- und sechs Tagbegehungen erfolgte eine punktgenaue Erfassung folgender planungsrelevanter und/ oder wertgebender Vogelarten:

- Arten der Roten Liste und der Vorwarnliste Niedersachsens (KRÜGER & NIPKOW 2015),
- Arten der Roten Liste und der Vorwarnliste Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015),
- Streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG,
- Anhang I-Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG),
- Koloniebrüter,
- nach ALBRECHT et al. (2014) besonders planungsrelevante Arten.

Alle übrigen Vogelarten von allgemeiner Planungsrelevanz (ubiquitäre Arten) wurden halbquantitativ unter Angabe von Häufigkeitsklassen (gemäß KRÜGER et al. 2014) erfasst.

Demnach ist im Plangebiet das Vorkommen von Mäusebussarden, Bachstelze und Grünspecht festgestellt worden. Im näheren Umfeld wurden die Klappergrasmücke und die Dorngrasmücke erhoben. Die Brutvögel kommen in dem Baumbestand an der Straße Am Tabakquartier und in dem Baumbestand der vorhandenen Grünfläche vor. Gebäudebrütende Vogelarten wurden hingegen nicht festgestellt.

Im Hinblick auf Fledermausvorkommen fanden an den drei Tabakspeichern, die umgenutzt werden sollen, im Zuge der Gutachtenerstellung Einflugkontrollen statt. An den östlich angrenzenden ehemaligen Gewerbehallen, die künftig zum Abriss vorgesehen sind, fanden Ein- und Ausflugkontrollen statt. Die Ein- und Ausflugkontrollen erfolgten jeweils mit Detektorerfassung. Darüber hinaus fanden Erhebungen zu Fledermausvorkommen in Form von Begehungen der Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden statt.

Im Ergebnis sind im Plangebiet insbesondere Vorkommen von Zwergfledermäusen und Breitflügelfledermäusen festgestellt worden, die beides gebäudebewohnende Arten sind. Zudem wurde die Zwergfledermaus und vereinzelt der Große und der Kleine Abendsegler festgestellt. Die Vorkommen konzentrieren sich v.a. zwischen den ehemaligen Tabakspeichern I und II und am westlichen Rand des Plangebiets.

Im Hinblick auf den Artenschutz enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass im Plangebiet das Vorhandensein von Quartiersstandorten von Fledermäusen in den Bestandsgebäuden nicht ganz auszuschließen ist. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44

[5] Planungsgruppe Grün GmbH: Ökologische Bestandserhebung 2019. Masterplan Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen. Erfassung Biotoptypen, Baumbestand, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien. Bremen, Stand: 20.01.2019

BNatSchG ist möglich. Es ist daher erforderlich, dass maximal 3-4 Tage vor Beginn von Sanierungs- oder Umbauarbeiten eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen und das Vorkommen von geschützten gebäudebrütenden Vogelarten innerhalb des jeweiligen für die Sanierung oder den Umbau vorgesehenen Gebäudes stattfindet und bei positivem Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird.

Der Baumbestand an der Straße Am Tabakquartier, in dem Brutvogelvorkommen festgestellt wurden, ist im Bebauungsplan mit einer Festsetzung zum Baumerhalt gesichert. Die vorhandene Grünfläche wird als Private Grünfläche festgesetzt und entsprechend gesichert.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und wird gemäß Lapro, Karte B „Boden und Relief“ als „Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (50-80 %)“ eingestuft. Das Plangebiet samt Boden ist durch die ehemalige Nutzung als Industrie- bzw. Gewerbegebiet stark anthropogen überformt. Der Geologische Dienst für Bremen weist darauf hin, dass die Geländehöhe des Plangebiets bei mittleren 4,9 mNN liegt. Informationen zu flächenhaften Auffüllungen liegen dem Geologischen Dienst vor. Oberflächennahe Auffüllungen, mit Bauschuttanteilen und anderen bodenfremden Stoffen sind dokumentiert. Hierzu liegt auch eine Untersuchung zu Bodenverunreinigungen vor, die zu entsprechenden Kennzeichnungen im Bebauungsplan geführt hat (vgl. hierzu Kap. D 2c).

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen ist neben einer geringmächtigen anthropogen beeinflussten Auflage von Sanden mit Bauschuttanteilen, der natürliche flache Untergrund charakterisiert durch organikreiche sandige Schluffe und Tone. Die holozänen Ablagerungen entsprechen dem ursprünglichen Marschenboden, der durch periodische Überschwemmungen der Weser und Versumpfung mit anschließender Moorbildung entstanden ist.

Die Abfolge bindiger Bodenarten, wie Klei, Auelehm und Mudden, tritt mit unterschiedlichen Mächtigkeiten auf. Geringmächtige zersetzte Torfe mit Mächtigkeiten von ca. 1 m können auftreten. Die Basis der holozänen Sedimente reicht bis in etwa 5 m unter Gelände. Es schließen sich die pleistozänen grobsandigen Mittelsande der Weichsel- bzw. Saale-Kaltzeit (Schmelzwassersande) an. Deren Basis hier nicht durch Bohrungen dokumentiert ist, jedoch bei etwa 20 m unter Gelände liegt (Geologisches 3D-Modell). Elsterzeitliche Beckenablagerungen, wie Schluffe und Feinsande (Lauenburger Schichten) schließen sich an und reichen bis etwa 160 m unter Gelände. Zum Liegenden gehen sie in die Mittelsande (zur Basis gröber werdend) der älteren Elsterkaltzeit (Schmelzwassersande) über. Dieser Grundwasserleiter wird zum Liegenden von den tertiären Schluffen und Tonen begrenzt, die das obere Grundwasserstockwerk abschließen.

Bindige und organische Bodenarten, wie Schluffe und Tone mit wechselnden Anteilen von Sand und organischen Beimengungen lagern über nichtbindigen Bodenarten. Sedimente mit weicher bis steifer Konsistenz lagern über teilweise verdichteten pleistozänen Sanden. Die Tragfähigkeit der bindigen Einheiten kann somit als sehr gering bis gering bezeichnet werden; lagernd über Sedimenten mit mittlerer bis guter Tragfähigkeit. Die bindigen Bodenarten sind stark setzungs- und frostempfindlich. Es können Sackungen bei Entwässerung auftreten. Das Auftreten von Stauwasser über bindigen Schichten ist möglich.

Die Grundwasseroberfläche ist bei etwa 1,3 mNN [maximal bei 2,18 mNN; mindestens bei 0,2 mNN] anzutreffen. Der Flurabstand beträgt 3,55 m. Das Grundwasser fließt in nordöstliche Richtung mit einem mittleren Gefälle (0,05 % bis 0,5 %). Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten (100

x 100 m Rasterzelle zu den Flächeninformationen: 3484600; 5882500; Stichtagsmessungen, Herbst 2011).

Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5 m unter Gelände und des Flurabstandes (mind. 1,5 m Filterstrecke). Der Untergrund weist zwar einen ausreichenden Flurabstand auf, die Durchlässigkeit der Sedimente ist jedoch als zu gering einzustufen (kf < 10-6 m/s). Insgesamt ist der Untergrund daher zur Versickerung von Oberflächenwasser vermutlich nicht geeignet.

Die Daten zur Grundwasserchemie weisen auf Grundwasser hin, dass nach DIN 4030-2 als „nicht betonangreifend“ einzustufen (XA0) ist (pH: 6,9; Sulfate: 200 mg/l; Magnesium: 20 mg/l; Calcium: 125 mg/l; Ammonium: 5-10 mg/l; Chloride: 80-100 mg/l; Gesamteisen: 45 mg/l; freie, aggressive Kohlensäure, keine Angaben möglich; (Einstufung nach: Geochemische Kartierung Bremen, 1993). Die Eisengehalte werden als erhöht eingestuft und können bei der Nutzung von Grundwasser problematisch sein.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich. Aufgrund der bindigen Einheiten eignet sich der Standort insbesondere für den Wechselbetrieb mit der sommerlichen Wärmespeicherung zur Nutzung im Winter.

Sämtliche Angaben des Geologischen Dienstes für Bremen sind durch Interpretationen von Ergebnissen von näher und weiter entfernt liegenden Bohrungen gewonnen worden. Aufgrund der örtlich oft sehr variablen Geologie kann für die geplante Lokation keine Gewähr für die Gleichheit oder Ähnlichkeit der Schichtenabfolge und der Interpretation übernommen werden.

Klima

Gemäß der Karte D „Klima / Luft“ des Lapro weist das Plangebiet überwiegend eine weniger günstige bioklimatische Situation auf, die Grünstrukturen am östlichen Rand des Plangebiets hingegen haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Sie liegen im Einwirkbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung. Allerdings ist die Kaltluftströmung lufthygienisch belastet. Mit der Festsetzung als Private Grünfläche werden die vorhandene Grünfläche inkl. der nordöstlich angrenzenden ehemaligen Gewerbeflächen mit ihrer Funktion im Einwirkbereich der Kaltluftströmung gesichert.

2b) Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Als Auftrag aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung[6] erarbeitet worden, da einerseits aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Verkehrswege Schallimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Andererseits entsteht durch die Zulassung von Wohnnutzungen in den Urbanen Gebieten Regelungsbedarf im Hinblick auf die künftig zulässigen Emissionen in dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Es ist vor dem Hintergrund zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen der Gewerbelärm mit den geplanten und vorhandenen nächstgelegenen Wohnnutzungen vereinbar ist. Denn nach dem verbindlichen Grundsatz („Trennungsprinzip“) des § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass „schädliche Umwelteinwirkungen“ auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete „so weit wie möglich“ vermieden werden. Um Immissionsschutzkonflikte zu vermeiden sind daher im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die folgenden Normen und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i.V. mit Beiblatt 1
- TA Lärm „Technische Anleitung Lärm“ 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG

Die DIN 18005 enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren, wird aber in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet. Die in dem Beiblatt enthaltenen Orientierungswerte stellen lediglich Hilfswerte für die Bauleitplanung dar. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen und somit für die Bauleitplanung von indirekter Bedeutung. Die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind in ihren Lärmwerten identisch mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gem. Abschnitt 6.1 der TA Lärm, abgesehen von der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“, die es in dem Beiblatt 1 der DIN 18005 noch nicht aufgenommen ist. Für Gewerbelärmeinflüsse sind nach TA Lärm u.a. folgende Immissionsrichtwerte zu beachten (gemessen außerhalb von Gebäuden):

- in Industriegebieten (GI) tags 70 dB(A), nachts 70 dB(A)
- in Gewerbegebieten (GE) tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
- in Mischgebieten (MI) tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
- **in Urbanen Gebieten (MU) tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A)**
- in allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

(Die Tagwerte gelten von 6.00 – 22.00 Uhr, die Nachtwerte von 22.00 – 6.00 Uhr.)

Für die Beurteilung von Verkehrslärm gelten ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005. Da die Nutzungskategorie „Urbane Gebiete“ bisher nicht in die DIN 18005 eingeführt worden ist, werden zur Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen. Diese liegen bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Hinsichtlich der Tagwerte kann ergänzend auch berücksichtigt werden, dass die TA Lärm (für Gewerbelärm) das Schutzniveau von Urbanen Gebieten auf 63 dB(A) tags reduziert hat.

---

[6] Ingenieurbüro Peter Gerlach: Bebauungsplan Nr. 2533 der Stadt Bremen. Schallimmissionsuntersuchungen zum Bebauungsplan. Gutachten Nr. 2020/052. Stand: August 2021

Eine weitere Schwelle bei der Abwägungsentscheidung können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) darstellen. Mit der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen. In der 16. BImSchV ist bisher die im Plangebiet festgesetzte Nutzungskategorie „Urbanes Gebiet“ noch nicht eingeführt worden, weshalb zur Beurteilung die Grenzwerte für Mischgebiete herangezogen werden. Diese liegen bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist außerdem die „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 01.03.2016 und die schalltechnische Untersuchung.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwartenden Immissionen und die weitergehend vorzusehenden Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Verkehrslärm; einschließlich planbedingte Verkehrszunahme

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm wird insbesondere durch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen Am Tabakquartier und Senator-Apelt-Straße sowie der südlich gelegenen Bundesautobahn 281 erzeugt.

Zur Berechnung der Verkehrslärmimmissionen durch das umgebende Straßennetz wurden die Verkehrszahlen aus dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Verkehrsgutachten (VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Februar 2021; s. dazu Kap. C.3 Verkehrliche Erschließung) zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf das Prognosejahr 2030 und legen den im Masterplan für das Vordere Woltmershausen angestrebten Modal Split zugrunde (vgl. ebenfalls Kap. C.3 Verkehrliche Erschließung).

Gemäß der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan ist mit den folgenden prognostizierten Verkehrsbewegungen auf den hier beurteilungsrelevanten Straßen im Umfeld des Plangebiets zu rechnen (DTV = Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke; SV = Schwerlastverkehr):

- Am Tabakquartier:
  DTV = 12.000 mit 8,5 % / 6,7 % SV-Anteil Tag / Nacht
- Senator-Apelt-Straße (östlich Kreuzung Am Tabakquartier):
  DTV = 9.700 mit 8,2 % / 7,0 % SV-Anteil Tag / Nacht
- Senator-Apelt-Straße (westlich Kreuzung Am Tabakquartier):
  DTV = 9.700 mit 12,8 % / 7,0 % SV-Anteil Tag / Nacht

Zusätzlich sind die Geräuschemissionen der südlich des Plangebiets gelegenen BAB 281 zu berücksichtigen. Gemäß Angabe der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Bremen sind folgende Verkehrsmengen als Prognosewerte anzusetzen: DTV = 23.100 mit 30,1 % / 30,1 % SV-Anteil Tag / Nacht.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bzw. nach den "Richtlinien für den

Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019" - RLS-19 (RLS-19). Die für die Straßen des Untersuchungsgebietes maßgeblichen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenoberflächen sind entsprechend dieser Grundlagen beurteilt und bei den Berechnungen berücksichtigt worden.

Für die drei ehemaligen Tabakspeicher in den Urbanen Gebieten und die Gewerbehalle VI im GEe1 wurden die Beurteilungspegel aus dem zu erwartenden Straßenverkehrslärm in Form von Fassadenpegeln an den verschiedenen Gebäudeseiten geschossweise berechnet und in einem Lageplan dargestellt.

Demnach sind im Plangebiet an der südlichen, den Lärmquellen zugewandten Fassade des Speicher I in den oberen Geschossen Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 58 dB(A) nachts zu erwarten. Hierdurch werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für die hier zur Bewertung herangezogene Baugebietskategorie „Mischgebiet“ um bis zu 8 dB(A) bzw. bis zu 4 dB(A) überschritten. Aus diesem Grund und auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption, die für den Speicher I eine kleinteilige gewerbliche Nutzung vorsieht, sind Wohnnutzungen in dem Speicher I (MU1) unzulässig. Für den Schutz von Büroräumen trifft der Bebauungsplan textliche Festsetzungen im Hinblick auf die Einhaltung eines Innenraumpegels (s.u.).

An den beiden Gebäudelängsseiten der Speicher II und III (MU2 und MU3) sind auf Grund der Abschirmung durch den Speicher I bzw. der Eigenabschirmung deutlich niedrigere Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und bis zu 49 dB(A) nachts zu erwarten. Damit werden an diesen Gebäudelängsseiten sowohl die Orientierungswerte als auch die Grenzwerte für Mischgebiete unterschritten. Lediglich an den Gebäudestirnseiten können in den oberen Geschossen bis zu 63 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts an den nordwestlichen Gebäudestirnseiten und bis zu 56 dB(A) tags und bis zu 49 dB(A) nachts an den südöstlichen Gebäudestirnseiten erreicht werden. Das heißt die Orientierungswerte für Mischgebiete können an den nordwestlichen Gebäudestirnseiten tags um bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 5 dB(A) überschritten werden, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber unterschritten und können nachts in dem obersten Geschoss der nordwestlichen Stirnseite des Speicher II um 1 dB(A) überschritten werden. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann nach der einschlägigen Rechtsprechung zulässig sein, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten.

Eine Gesundheitsgefährdung beginnt nach aktueller Rechtsprechung für Wohnnutzungen bei einer Gesamtlärmbelastung mit Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts. Dieser Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung nachts von 60 dB(A) wird im vorliegenden Fall jedoch deutlich unterschritten und beschränkt sich auf die zwei oberen Geschosse der nordwestlichen Stirnseite des Speicher II. In den übrigen Bereichen des MU2 und MU3 werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Bei der Bewertung einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrsvorbelastungen in Form des bereits vorhandenen Verkehrslärms ist zu berücksichtigen, dass diese keine Grenzwerte darstellen und vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten haben. Ihre Einhaltung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. In bereits bebauten Gebieten und insbesondere entlang von bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Grenzwerte der 16. BImSchV jedoch nicht immer einhalten. So ist bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 in Verbindung mit § 1 BauGB einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier zugunsten der Innenentwicklung angewandt.

Um aber dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen. Im Hinblick auf den Verkehrslärm ist in diesem Zusammenhang Folgendes sicherzustellen:

In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Bei Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. Grundrissgestaltung, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Bei Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) nachts ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

In Bezug auf die Außenwohnbereiche setzt der Bebauungsplan aufgrund der Lärmbelastungen fest, dass für einen hausnahen Freibereich je Wohnung, bspw. Terrassen oder Balkone durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen ist, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass in diesen Räumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.

Der Nachweis für die Erfüllung der festgesetzten Schallschutz-Anforderungen hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

Für eine ausreichende Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen auf den Terrassen oder Balkonen an den geplanten Wohnnutzungen im Speicher II und III müssen an den jeweils westlichen Terrassen oder Balkonen von Wohnungen zur Straße Am Tabakquartier die Balkonseitenflächen mit einer geschlossenen Bekleidung versehen werden, um den Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber einhalten zu können. Die abschirmende Bekleidung muss vollflächig geschlossen sein und dicht an die Gebäudewand und die waagerechten Balkontragmodule bzw. geschlossenen Brüstungen anschließen. Alternativ wäre auch eine Ausführung mit beweglichen Elementen grundsätzlich möglich.

Mit dem Bebauungsplan 2533 wird eine Verkehrszunahme einhergehen (sog. planbedingte Verkehrszunahme). Für die künftig zulässigen und geplanten Bauvorhaben wird ein Verkehrsaufkommen von insgesamt (Hin- und Rückfahrten) rd. 900 Kfz pro Tag erwartet. Für das Plangebiet gilt derzeit allerdings noch der Bebauungsplan 2115 aus dem Jahr 2006. Mit dem Bebauungsplan 2533, der überwiegend nur Regelungen zur Art der baulichen Nutzung trifft, ändert sich gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan 2115 das zulässige Maß der baulichen Nutzung zwar nur rechtlich, da der Bebauungsplan 2115 im Geltungsbereich des Bebauungsplan 2533 außer Kraft tritt und sich Maßregelungen damit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB zu beurteilen haben; da die Bestandsgebäude jedoch erhalten bleiben, ändert sich am Maß der baulichen Nutzung faktisch insoweit jedoch nichts Wesentliches. Es wird lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den Speichern II und III neu geregelt, so dass auch auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans 2115 mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen aus Gewerbenutzungen zu rechnen ist.

Das mit dem Bebauungsplan 2533 zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sich auf die Straßen Am Tabakquartier und Senator-Apelt-Straße verteilen und mit den dort vorhandenen Verkehren mischen. Im Schallgutachten wurden die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan 2533 zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung östlich des Plangebietes, westlich Schrieversweg untersucht. Für diesen Bereich gilt der Staffelbau- und Gewerbeplan 055 aus dem Jahr 1929, der Gewerbeklasse I festsetzt. Dies entspricht nach heutiger BauNVO in etwa einem Industriegebiet. Die tatsächliche Nutzung entspricht, wie in der Masterplanung für das Vordere Woltmershausen vorgesehen, jedoch eher einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), weshalb dies hier als Schutzziel berücksichtigt wird. Die heutigen Immissionen aus dem Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen liegen bei bis zu 58 dB(A) tags und bis zu 51 dB(A) nachts.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus den Anliegerverkehren im Plangebiet eine Belastung zu erwarten ist, die mehr als 15 dB(A) unter den aus den öffentlichen Straßenverkehrsflächen resultierenden Lärmwerten liegt. Diese ist damit nicht beurteilungsrelevant.

Gewerbelärm; einschließlich Geräuschkontingentierung

Im Plangebiet sind Geräuschimmissionen aus den gewerblichen Nutzungen im Planbereich und den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen zu erwarten. Im Hinblick auf die geplanten Wohnnutzungen in den ehemaligen Tabakspeichern wurden in dem Schallgutachten für die östlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen zulässige Emissionskontingente ermittelt, die über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die Emissionskontingentierung erfolgt nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“.

Mit der im GEe2 erfolgten Kontingentierung wird gewährleistet, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller Gewerbeflächen im Plangebiet an den künftigen schutzbedürftigen Wohnnutzungen sowie an den in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden. Gleichzeitig soll für die zunächst verbleibenden gewerblich nutzbaren Flächen die beabsichtigte Nutzung aus schalltechnischer Sicht gewährleistet werden. So ist der Grundgedanke der Geräuschkontingentierung, jedem Quadratmeter Gewerbefläche eine bestimmte Geräuschemission zuzuweisen. Dieser Quellpegel wird als Emissionskontingent bezeichnet. Er berechnet sich aus der Größe der gewerblichen Teilfläche und dem Abstand zum schutzbedürftigen Immissionsort.

Im Schallgutachten wurden zwei relevante Immissionsorte identifiziert. Der Immissionsort 1 (IP1) liegt außerhalb des Plangebietes in dem Kleingartengebiet westlich der Straße Am Tabakquartier. Es handelt sich um ein bestehendes Kleingartengebäude. Die Höhe des Immissionspunktes liegt bei 1,5 m. Hierfür gelten als Beurteilungsmaßstab die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm von 55 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Als Immissionsort 2 (IP2) wurde an der Nordseite des Speicher III (MU3) der westliche, am stärksten belastete Balkon in 20 m Höhe über Gelände gewählt. Für diesen Punkt soll die Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 d) nachgewiesen werden (Einhaltung des Mittelungspegels von 55 dB(A) tagsüber) bzw. die Maßnahmen benannt werden, die zur Einhaltung notwendig sind.

Die Ermittlung der Emissionskontingente für die Gewerbeflächen im Plangebiet erfolgte computergestützt mit dem Ausbreitungsberechnungsprogramm „IMMI“ als Flächenschallquellen in 2 m Höhe über Gelände. Bei den Ausbreitungsberechnungen wurden abschirmende Wirkungen der in den mit Emissionskontingenten belegten Flächen

vorhandenen Hallen nicht angesetzt. Es wurde für diese Flächen die freie Schallausbreitung berücksichtigt.

Eine relevante Vorbelastung durch bereits bestehende oder künftige Betriebe im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets oder der hier maßgeblichen Immissionsorte wurde nicht festgestellt. Die nördlich des Plangebiets vorhandenen Gewerbehallen II und III wurden als gewerbliche Nutzung (uneingeschränktes Gewerbegebiet) berücksichtigt. In Absprache mit dem Grundstückseigentümer wurden hier gewerbegebietstypische Emissionen von 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts angesetzt. Diese liegen um 2 dB(A) unter dem Richtwert der TA Lärm und noch im Bereich der für Gewerbegebiets-Ausweisungen üblichen Toleranzen. Die nördlich hiervon gelegene Halle I wird derzeit für kulturelle Zwecke (Theater und Konzerte) umgebaut, so dass dort künftig keine gewerbliche Nutzung stattfinden wird. Daher ist dieser Bereich nicht als Gewerbefläche vorzusehen und damit auch nicht mit Emissionskontingenten zu belegen.

Bei der Ermittlung der Geräuschkontingente ist zu berücksichtigen, dass für das direkt an den Speicher III angrenzende GEe1 über die textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt ist, dass dort gewerbliche Nutzungen mit relevanten Geräuschemissionen ausgeschlossen sind. Daher sind für das GEe1 auch keine Emissionskontingente erforderlich.

Für die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen GEe2 wurde ein zulässiges Emissionskontingent von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Dies stellt sicher, dass in den Urbanen Gebieten MU2 und MU3 Wohnnutzungen ohne Immissionskonflikte möglich sind. Dabei wurde an der geplanten Wohnnutzung die Gesamtbelastung aus Gewerbenutzung und Straßenverkehrslärmimmissionen als Beurteilungsmaßstab herangezogen.

Die übrigen ehemaligen Gewerbeflächen im Plangebiet östlich der Gewerbehallen IV-VI werden in dem Bebauungsplan 2533 als private Grünfläche festgesetzt. Eine Emissionskontingentierung ist für diese Flächen demnach nicht erforderlich.

Die Emissionskontingente für das GEe2 sind in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 wie folgt geregelt:

„In dem Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Lärmemissionen die in den zeichnerisch festgesetzten Gewerbeflächen angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691:2016-12, Geräuschkontingentierung tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) einhalten.

Ein Vorhaben nach Satz 1 ist auch zulässig, sofern der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebietsflächen dieses Bebauungsplans.

Eine tatsächliche Überschreitung der Emissionskontingente etwa unter Berücksichtigung von Richtungssektoren kann im Einzelfall zugelassen werden, sofern im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Lärmwerte / Immissionsrichtwerte für die außerhalb des Plangebiets schützenswerten Nutzungen eingehalten werden.“

Die vorgenannte Regelung ist nicht statisch zu sehen, sondern kann durch weitere Festlegungen reguliert werden. So ist eine Inanspruchnahme von Emissionskontingenten aus anderen Teilflächen unter bestimmten Bedingungen zulässig. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine erneute Inanspruchnahme der Emissionskontingente öffentlich-rechtlich ausgeschlossen ist, um eine Mehrfachnutzung der Kontingente zu unterbinden. Öffentlich-rechtliche Ausschlüsse können z.B. durch Baulasten oder Verträge vereinbart werden.

Die ermittelten Emissionskontingente wurden ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ermittelt. Bei einem Nachweisverfahren im Rahmen

konkreter Genehmigungsverfahren zur Ansiedlung von Gewerbeanlagen können abschirmende Maßnahmen auf das Emissionskontingent angerechnet werden. Dies betrifft Abschirmungen, die direkt auf dem Betriebsgelände durch Wände oder Gebäude realisiert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets. Die Schutzansprüche, die durch die Emissionskontingentierung bestimmt werden, gelten entsprechend der DIN 45691 nicht für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Sie sind daher nicht binnenwirksam.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die ermittelten Emissionskontingente unter Einbeziehung der Planwerte an den Immissionsorten zurückgerechnet, so dass im Ergebnis Immissionskontingente an den einzelnen Immissionsorten ermittelt werden konnten. Dabei zeigte sich, dass die Planwerte an beiden Immissionsorten unter Berücksichtigung der Emissionskontingente mindestens eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wird auch bestimmt, wie die Emissionskontingentierung anzuwenden ist. Des Weiteren wird durch eine Festsetzung geregelt, dass ein Vorhaben in Anlehnung an die TA Lärm auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Eine Unterschreitung von 15(A) dB bedeutet gemäß TA Lärm, dass sich der Immissionsaufpunkt nicht im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage befindet. Diese Regelung vergrößert den Spielraum bei der Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen im gesamten Plangebiet.

Mit der oben beschriebenen Festsetzung der Emissionskontingente für das Plangebiet wird sichergestellt, dass Immissionskonflikte zwischen den Gewerbeflächen und den geplanten bzw. vorhandenen Wohnnutzungen vermieden werden. Die Festsetzung dient somit dem Schutz der Wohnbebauung und der Planungssicherheit der Unternehmen. Gleichwohl bedeutet die Kontingentierung, dass die betreffenden Teilflächen des ehemaligen Gewerbegebiets „Tabakquartier“ in seiner Nutzungsintensität eingeschränkt werden. Die Einschränkung wird jedoch für städtebaulich vertretbar gehalten, da zum einen in Bremen uneingeschränkte Gewerbegebiete bestehen (z.B. Bebauungsplan 2115 in unmittelbarer Nachbarschaft, Bebauungsplan 1762 in Bremen-Neustadt oder Bebauungsplan 2392 in Bremen-Woltmershausen). Zum anderen ist auf Grundlage des Masterplans für das Vordere Woltmershausen hier künftig mit einer Entwicklung weiterer Wohnnutzungen bzw. eines gemischt genutzten neuen Stadtquartiers zu rechnen.

Mit den festgesetzten Nutzungsarten im GEe1, den Emissionskontingenten für das GEe2 und der privaten Grünfläche östlich der Gewerbehallen entstehen keine Einschränkungen für den baulichen Bestand.

2c) Auswirkungen durch Altlasten und Abfälle (§1 Abs. 6 Nr. 7a und 7e BauGB)

<u>Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes</u>

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die maßgeblichen Ziele und Bewertungsgrundlagen sind:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- Erlass zur Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK)

bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, 14.12.2016)
- Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser)
- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – technische Regeln – LAGA M20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall)

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

2016 wurde eine historische Recherche[7] für das Bebauungsplangebiet durchgeführt. Aus der Recherche haben sich keine konkreten Verdachtsbereiche aus der gewerblichen Nutzung als Tabakfabrik ergeben. Es waren aber großflächige Auffüllungen zu erwarten, die ggf. erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen. Um diesem Verdacht nachzugehen, wurde die Auffüllung 2017 punktuell untersucht[8]. Hierbei waren in einzelnen Bereichen erhöhte Schadstoffgehalte auffällig. Anfang 2021 wurden ergänzende Untersuchungen[9] durchgeführt, um die Bereiche mit erhöhten Schadstoffgehalten und Kennzeichnungs- bzw. Festsetzungserfordernissen besser eingrenzen zu können. Hierfür wurden sowohl Oberbodenmischproben als auch Bohrungen bis in ca. 2 m Tiefe durchgeführt und Proben analysiert.

Für die Bewertung von möglichen Gefährdungen zukünftiger Nutzer gelten die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Für die Bewertung von Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) gelten in Bremen seit dem 14.12.2016 zusätzliche Prüfwerte für den Leitparameter Benzo(a)Pyren (B(a)P).

Aus den durchgeführten Untersuchungen hat sich ergeben, dass das gesamte B-Plangebiet eine durchschnittlich 2,0 m mächtige Auffüllung aufweist, in der vereinzelt Rotsteine und Schlacken auftreten.

Für die verschiedenen Nutzungsbereiche des Bebauungsplans ergeben sich unterschiedliche Bewertungen:

- Im Bereich der geplanten Gewerbegebietsflächen im Norden werden zum Teil die B(a)P-Prüfwerte für Kinderspielflächen sowie einmal auch für Wohnen überschritten. Die Prüfwerte für Gewerbeflächen werden aber unterschritten. Daher ist hier keine Gefährdung zukünftiger Nutzer zu erwarten und keine Kennzeichnung oder Festsetzung erforderlich.
- In den geplanten Urbanen Gebieten im zentralen südlichen Bereich wurde nur an einer Stelle in 1,4 m - 2,0 m Tiefe einmal der Wert für Kinderspielflächen (0,5 mg/kg) mit 0,7 mg/kg B(a)P leicht überschritten. Da auch in den festgesetzten Urbanen Gebieten Kinderspielen nicht auszuschließen ist, ist diese leichte Überschreitung wie folgt zu bewerten: Da es sich um eine einzige Prüfwertüberschreitung in einer Tiefe von mind. 1,4 m handelt und diese außerdem bei Berücksichtigung der zu erwartenden tatsächlichen Schadstoffaufnahme in den Körper (Resorption) zu vernachlässigen ist, sind keine Gefährdungen zukünftiger Nutzer zu erwarten. Es sind daher keine Kennzeichnungen oder Festsetzungen erforderlich.

[7] Historische Recherchen im Zuge des Bebauungsplanes 2115, Grundstück Hermann-Ritter-Straße 100-114, Hempenweg 108 (ehemals Simon-Bolivar-Straße 110-112), Dr. Pirwitz Umweltberatung, März 2016

[8] Altlastenuntersuchungen mit Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der ehem. Tabakfabrik Brinkmann an der Hermann-Ritter-Straße in Bremen (Entwicklungsgebiet vorderes Woltmershausen) Untersuchungsbericht, März 2017, Ergänzt durch Resorptionsversuche Juni 2017, Dr. Pirwitz Umweltberatung

[9] Ergänzende Untersuchungen „Tabakquartier“ für den B-Plan 2533, Dr. Pirwitz Umweltberatung, Februar 2021

- In der Privaten Grünfläche (Parkanlage) entlang der Senator-Apelt-Straße werden nur in einer Oberbodenmischprobe aus 0-35 cm die Werte für Kinderspielflächen für den Parameter Arsen überschritten, die für Park- und Freizeitflächen werden unterschritten. Hier sind keine Kennzeichnungen oder Festsetzungen erforderlich, da dort keine Kinderspielflächen vorgesehen sind.
- In der Privaten Grünfläche (Parkanlage) entlang der Straße Am Tabakquartier gibt es Überschreitungen des Park- und Freizeitwertes sowohl im Oberboden (0-35 cm) als auch in den tieferen Bereichen der Auffüllung bis rund 2 m. Hier ist eine Kennzeichnung und Festsetzung zum Schutz zukünftiger Nutzer vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich (im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche D).
- In der Privaten Grünfläche (Parkanlage) östlich der Speicher sind die B(a)P-Werte für Park- und Freizeitanlagen an mehreren Stellen im Oberboden und tieferen Bereichen der Auffüllung überschritten, einmal auch der Prüfwert für Gewerbegebiete. Hier ist eine Kennzeichnung und Festsetzung zum Schutz zukünftiger Nutzer vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich (im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche C).

Der Bebauungsplan enthält eine Kennzeichnung der betreffenden Flächen C (Private Grünfläche östlich der Speicher) und D (Private Grünfläche entlang der Straße Am Tabakquartier) mit Angaben zu den vorzufindenden Bodenverunreinigungen. In der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird nach Maßgabe von § 9 Abs. 2 BauGB (aufschiebend bedingt) geregelt, dass die Nutzung der mit C und D bezeichneten privaten Grünflächen zum Zwecke von Park- und Freizeitnutzungen zunächst unzulässig und erst dann zulässig ist, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist. Mit dieser sog. bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 lit. b) BauGB ist die Zulässigkeit der Nutzung erst gegeben, wenn die Bedingung eintritt. Bis zum Eintritt der vorgenannten, bestimmten Umstände ist die Nutzung unzulässig.

2d) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz (§1 Abs. 6 Nr. 7a, f BauGB)

Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Durch die Umnutzung insbesondere der ehemaligen Tabakspeicher zu Wohnungen, Büros und weitere kleinteilige Gewerbenutzungen wird vorhandene Bausubstanz erhalten. Durch den Verzicht auf eine Neubebauung wird auf eine Reduzierung des Ressourcenverbrauchs abgezielt (Nutzung Grauer Energie). Die vorgesehene Nutzungsmischung entspricht dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege, was zu einer Verkürzung der Wegeketten zwischen Arbeits- und Wohnort und somit zu einer Verringerung des klimaschädlichen Kraftfahrzeugverkehrs führen kann.

Die drei ehemaligen Tabakspeicher stehen zwar nicht unter Denkmalschutz, sind aber ortsbildprägend und daher erhaltenswert. Sie sind von besonderer städtebaulicher und

geschichtlicher Bedeutung für das Tabakquartier. Ihr Erscheinungsbild soll gesichert werden. Dies ist im Hinblick auf das vorgesehene Energiekonzept zu berücksichtigen.

Grundlage der Wärmeversorgung für alle drei Speicher bildet das neue Nahwärmenetz bestehend aus einem Primär- und einem Sekundärwärmenetz (niedrige Rücklauftemperatur) im Tabakquartier.

Das Bebauungsplangebiet soll einen Beitrag dazu leisten, die Ziele Bremens zu einer klimaneutralen Stadt schrittweise umzusetzen. Neben hohen Energieeffizienzstandards erfordert dies perspektivisch eine Minimierung des Energieverbrauchs und die möglichst weitgehende Substitution von fossilen Energieträgern durch erneuerbare Energien.

Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 verbindlich festgeschrieben. Es ist beabsichtigt, neben der festgesetzten Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen weitere Maßnahmen für ein klimafreundliches Stadtquartier im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

2e) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht relevant betroffen.

2f) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (d) hinaus nicht bekannt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans 2115 als uneingeschränktes Gewerbegebiet nutzbar. Die angestrebte Nutzungsmischung aus Wohnnutzungen und kleinteiligem Gewerbe, die kurze Wege in innerstädtischer Lage ermöglicht, wäre nicht zulässig. Dies widerspräche auch der mit dem Masterplan für das Vordere Woltmershausen angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits bebaut und in weiten Teilen versiegelt ist, so dass sich in dieser Hinsicht die Nichtdurchführung der Planung kaum auf die Entwicklung des Umweltzustandes auswirken würde.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden mit der beabsichtigten Umnutzung nicht gesehen. Alternative rein gewerbliche Nutzungen wurden in den vergangenen Jahren nur in Teilen nachgefragt, weshalb die bestehenden Gebäude derzeit überwiegend leer stehen bzw. mindergenutzt sind, was der innerstädtischen Lage des überwiegend erschlossenen Plangebiets nicht gerecht wird.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete; Auswirkungen währen der Bau- und Betriebsphase

Das Plangebiet ist Bestandteil des Tabakquartiers und des rd. 55 ha großen

Entwicklungsgebietes Vorderes Woltmershausen. Die nordöstlichen Teilflächen des Plangebiets sowie die angrenzenden Flächen sollen in den kommenden Jahren auf Grundlage des beschlossenen Masterplans für das Vordere Woltmershausen zu einem gemischt genutzten Stadtquartier entwickelt werden. Einzelne Umnutzungen, v.a. im Norden des Tabakquartiers südwestlich der Hermann-Ritter-Straße (ehemalige Fabrik) sind bereits erfolgt.

Diese bereits erfolgten bzw. mit dem Masterplan für das Vordere Woltmershausen beabsichtigten Entwicklungen im Umfeld des Plangebiets wurden bei den Planungen zum Bebauungsplan 2533 berücksichtigt. Da es sich bei dem Plangebiet und dessen Nachbarschaft um eine ehemals gewerblich-industriell genutzte Fläche handelt, das sehr weitgehend anthropogen überformt ist, ist mit der vorgesehenen Entwicklung des Tabakquartiers und des angrenzenden Vorderen Woltmershausen zu einem nutzungsgemischten Ortsteil – in die sich das Plangebiet des Bebauungsplans 2533 einfügt – jedoch insgesamt nicht mit relevanten negativen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Während der Bauphase ist im Umfeld des Plangebietes mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen, auch durch Baustellenverkehr, zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und werden durch die Einhaltung der einschlägigen technischen Vorschriften minimiert. Die Baumaßnahmen sind nicht vermeidbar, da ansonsten eine Umnutzung der ehemaligen Tabakspeicher sowie der Gewerbehallen nicht realisiert werden könnte. Zudem finden die Baumaßnahmen zeitlich befristet statt. Zeitlich befristete Baumaßnahmen im städtischen Umfeld sind üblich und hinnehmbar.

6. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die nachfolgenden Methoden und Verfahren verwendet, die auch in den jeweiligen Gutachten näher erläutert werden:

Verkehrsuntersuchung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation wurden Verkehrszählungen ausgewertet sowie Verkehrsprognosen aus der Verkehrsuntersuchung zum Masterplan für das Vordere Woltmershausen zugrunde gelegt und auf das Jahr 2030 prognostiziert. Mit den prognostizierten Verkehrsdaten wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes Am Tabakquartier/ Senator-Apelt-Straße sowie der Grundstückszufahrten von der Straße Am Tabakquartier mit dem Programm Knosimo bzw. Ampel überprüft. Die Auswertung der Leistungsfähigkeit erfolgt anhand der Vorgaben des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen.

Lärm

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bzw. nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen,- Ausgabe 2019" - RLS-19 (RLS-19). Die für die Straßen des Untersuchungsgebietes maßgeblichen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenoberflächen sind entsprechend dieser Grundlagen beurteilt und bei den Berechnungen berücksichtigt worden.

Die Ermittlung der Emissionskontingente für die Gewerbeflächen im Plangebiet erfolgte computergestützt mit dem Ausbreitungsberechnungsprogramm „IMMI“ als Flächenschallquellen in 2 m Höhe über Gelände. Bei den Ausbreitungsberechnungen wurden abschirmende Wirkungen der in den mit Emissionskontingenten belegten Flächen vorhandenen Hallen nicht angesetzt. Es wurde für diese Flächen die freie Schallausbreitung berücksichtigt.

Boden / Altlasten

Für die Beurteilung möglicher schädlicher Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen wurden bereits bestehende historische Recherchen sowie orientierende Bodenuntersuchungen ausgewertet. Ergänzend folgten weitergehende Bodenuntersuchungen.

Baum- und Artenschutz

Es wurde auf die Ergebnisse einer Ökologischen Bestandserhebung aus dem Jahr 2019 zurückgegriffen, die im Zuge der Aufstellung des Masterplans für das Vordere Woltmershausen erstellt wurde. Hierin wurden u.a. der Baumbestand sowie Brutvögel- und Fledermausvorkommen kartiert.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Da auf Grundlage der für den Umweltbericht verwendeten Gutachten über die dargestellten Beeinträchtigungen hinaus erhebliche Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung nicht zu erwarten sind, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 2533 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der ehemaligen Tabakspeicher durch Wohnungen und kleinteiliges Gewerbe geschaffen. Hierdurch soll auf Grundlage des beschlossenen Masterplans für das Vordere Woltmershausen ein Beitrag zur weiteren Belebung und städtebaulichen Aufwertung des Tabakquartiers im Vorderen Woltmershausen geschaffen werden. Mit der angestrebten kleinteiligen Nutzungsmischung werden kurze Wegeketten in dem innerstädtischen Plangebiet ermöglicht.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wurden die nordöstlich angrenzenden Gewerbeflächen in den Bebauungsplan 2533 einbezogen und diese als eingeschränktes Gewerbegebiet, teils mit Emissionskontingenten, festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen.

Das Plangebiet ist bebaut und in weiten Teilen versiegelt. Die im Südosten vorhandene Grünfläche wird als Private Grünfläche gesichert. Ebenso wird der ortsbildprägende Baumbestand an der Straße Am Tabakquartier und der Senator-Apelt-Straße mit einer Festsetzung zum Baumerhalt gesichert. Vorhandene Altlasten durch Aufschüttungen innerhalb der privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führen zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan 2533 möglichen Nutzungen (Urbanes Gebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Verkehrsflächen, Private Grünflächen) mit dem jeweiligen Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar sind.

E Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Eigentümerin hat sich in einer Kostenübernahmevereinbarung dazu verpflichtet, die Kosten für die Planung sowie auch die Fachgutachten zu übernehmen. Die Erschließungskosten trägt sie ebenfalls selbst.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Eigentümerin zu tragen. Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist weiterhin nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der Eckwerte des PPL 68 dargestellt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

2. Genderprüfung

Die mit dem Bebauungsplan 2533 zulässigen Wohn- und Gewerbenutzungen im Rahmen eines Urbanen Gebiets bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebietes richten sich gleichermaßen an Frauen, Männer und Diverse. Durch das geplante Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der vorgesehenen Nutzungsmischung wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

Für Entwurf und Aufstellung

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

Im Auftrag

Bremen, …… 2021

.....
Senatsrat

N

ohne Maßstab

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

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Bebauungsplan 2533

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, zwischen Senator-Apelt-Straße, Am Tabakquartier und der Straße Am Gaswerksgraben auf dem ehemaligen Brinkmann-Areal

(Bearbeitungsstand: 16.08.2021)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MU — Urbanes Gebiet

GEe — Gewerbegebiet eingeschränkt

VERKEHRSFLÄCHEN

Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge (s. textliche Festsetzung Nr. 6)

Private Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgänger- und Radfahrbereich

GRÜNFLÄCHEN

Parkanlage — Private Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltungssatzung)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung für Flächen von

St — Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie unterschiedlicher Nutzungsrechte

L_{EK} — Flächenbezogenes Lärmemissionskontingent in Dezibel je qm; tags (6.00 bis 22.00 Uhr) / nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)

A — Mit dem Entsorgungsträger dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche

B — Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche

C — Mit dem Entsorgungsträger dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche