

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2471
für ein Gebiet in Bremen – Östliche Vorstadt
zwischen Hermine-Berthold-Straße und Georg-Bitter-Straße
(Bearbeitungsstand: 18.10.2016)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem/ Ausgangslage

Nach Fortzug der Zulassungsstelle für Kraftfahrzeuge und dem Wegfall der polizeilichen Nutzung hat sich auf dem sog. TÜV-Gelände nach den Vorgaben des 2006 neu aufgestellten Bebauungsplans 2194 in weiten Teilen des Geltungsbereichs ein gemischt genutztes Quartier entwickelt. Lediglich einige der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flurstücke (470/92, 470/105 und 470/93) sind bislang unbebaut geblieben, so dass davon auszugehen ist, dass diese auch aufgrund ihrer geringen Größe und ihres Zuschnitts langfristig nicht als Gewerbeflächen nachgefragt werden.

Weiterhin besteht jedoch eine Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage. Auf den bislang unbebauten Flurstücken soll daher Wohnungsbau verwirklicht werden. Eine Kooperation von zwei Wohnungsbaugesellschaften hat bereits eine Planung für Wohngebäude, in denen auch mit öffentlichen Mitteln förderfähige Wohnungen realisiert werden sollen, vorgelegt. Die Erfüllung der Verpflichtung nach den „Regelungen für ein Bremer Modell zur Schaffung von Sozialwohnungen“ soll in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung setzt eine Änderung des bestehenden Planrechts voraus.

Das mit dem Verwaltungsgebäude des TÜV bebaute Flurstück 470/117 wird in den Geltungsbereich einbezogen, um Immissionskonflikte, die sich aus der Nachbarschaft des geplanten Wohngebäudes zu einem Gewerbegebiet ergeben könnten, zu minimieren. Auch ergibt sich so ein Mischgebiet mit ausgewogenem Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Für das Flurstück 470/117 erhöhen sich durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich zudem Nutzungsspielräume für eventuelle Folgenutzungen. Auch durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (14 m) ergibt sich eine bessere Ausnutzbarkeit des Flurstücks gegenüber dem derzeit geltenden Planrecht (12,5 m).

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt den Geltungsbereich überwiegend als gemischte und im nördlichen Randbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

B) Lösung

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

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2471 wurde am 24. März 2015 vom Ortsamt Mitte / Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Änderungen in den Planungszielen haben sich nicht ergeben.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage beigelegt; hierauf wird verwiesen.

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

3.1 Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2471 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 17. März 2015 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

3.2. Das Gesundheitsamt Bremen teilt mit Schreiben vom 16.03.2015 folgendes mit:

„Entsprechend dem Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung vom 27.01.2015 wird an verschiedenen Fassadenbereichen durch die verschiedenen Lärmquellen nachts ein Wert von > 45 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) erreicht. Am Tage wird an verschiedenen Fassadenbereichen ein Lärmpegel von 55 dB(A) überschritten. Damit sind textliche Festsetzungen entsprechend der Verwaltungsvereinbarung Lärm vom 15.11.2005 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Wir senden Ihnen zu den textlichen Festsetzungen folgende Textbausteine zu:
„ Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten,

1. dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

2. dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 bis ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien, Wintergärten) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird."

3.2.1 Behandlung der Stellungnahme des Gesundheitsamtes:

Im Rahmen der Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahme hat sich die Bauverwaltung mit dem Gesundheitsressort darauf verständigt, bei der Bewertung der Lärmthematik das Verfahren gemäß Ziffer 8 der zwischen dem Bau- und dem Gesundheitsressort abgeschlossenen Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung vom 1. März 2016 anzuwenden.

3.2.2 Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung vom 01. März 2016:

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz haben sich in der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung auf die Einhaltung von Standards verständigt. Danach sind sich die Ressorts darüber einig, dass die Förderung der Innenentwicklung ein wesentliches Ziel bei der städtebaulichen Planung ist. Bei der Ausweisung neuer Wohnbebauung kann dieses stadtentwicklungspolitische Ziel jedoch zu Immissionskonflikten führen. Die Regelungen der Verwaltungsvereinbarung dienen dem Gesundheitsschutz der künftigen Bewohner.

Nach Ziff. 4 der Vereinbarung sind im Freibereich tagsüber die Tagwerte maßgebend. Ist die Einhaltung von 55 dB(A) tags durch aktive Lärmschutzmaßnahmen technisch nicht möglich oder aus Gründen der Verhältnismäßigkeit mit vertretbarem Aufwand nicht zu erreichen, ist durch städtebauliche Festsetzungen (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung etc.) so weit wie möglich sicherzustellen, dass tags wenigstens auf einer Gebäudeseite der Wert von 55 dB(A) im hausnahen Freibereich eingehalten wird (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien).

Sind in Ausnahmefällen auch bei Ausschöpfung der Möglichkeiten gem. Ziff. 2 (Vorrang von aktiven Lärminderungsmaßnahmen) und Ziff. 3 (Optimierung der städtebaulichen Konzeption) im hausnahen Freibereich an allen Gebäudeseiten tags Lärmwerte > 55 dB(A) zu erwarten, ist eine Abwägung zugunsten des Woh-

nungsbaus nur dann akzeptabel, wenn mögliche und sinnvolle städtebauliche Alternativen nicht in Betracht kommen (z.B. erste Gebäudereihe an Verkehrswegen; Stadtreparatursituation, Innenentwicklung im nachbarschaftlichen Kontext). Eine Kompensation ist dann z.B. durch Festsetzung von Wintergärten / verglasten Loggien vorzusehen.

Soweit die Bauverwaltung Wohnbebauung in außergewöhnlichen städtebaulichen Situationen festsetzen lassen will, in denen die Regelungen nach Ziff. 4 Abs. 2 (Immissionspegel > 55 dB(A) im hausnahen Außenbereich) nicht eingehalten werden und die Gesundheitsverwaltung im Planverfahren Bedenken wegen des Schallschutzes erhoben hat, die im Verwaltungsverfahren nicht ausgeräumt werden konnten, kann das Planverfahren fortgeführt werden. Die Bauverwaltung hat in solchen Fällen die Einwände der Gesundheitsverwaltung in der Deputationsvorlage zum Planentwurf darzustellen und zu begründen, warum aufgrund der besonderen Aspekte des Einzelfalls die Planungsziele dennoch realisiert werden sollen.

3.2.3 Stellungnahme der Bauverwaltung:

a) Auswirkungen durch Lärm

Die vom Gesundheitsressort vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen umfassen drei Regelungsinhalte:

1. Die Sicherung eines Innenraumpegels von maximal 35 dB(A) tags bei geschlossenem Fenster,
2. die Sicherung eines Innenraumpegels von maximal 30 dB(A) nachts bei teilgeöffneten Fenster und
3. die Sicherung eines wohnungsnahen Freibereichs, bei dem ein Lärmpegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Die unter Nr. 1 und 2 vorgeschlagenen Regelungsinhalte wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die unter Nr. 3 aufgeführte Regelung hingegen ist nicht übernommen worden.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts kann auf dem unbebauten Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich ein sich von Osten nach Westen erstreckender Gebäuderiegel parallel zur Hermine-Berthold-Straße entwickelt werden. Bei dieser Gebäudeanordnung können die wohnungsnahen Freibereiche sinnvoll nur an der Südfassade angeordnet werden. Der in der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ vom 1. März 2016 festgelegte Tagwert für Freibereiche kann bei einigen der geplanten Balkone im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nicht eingehalten werden. Das Ausmaß der Überschreitung beträgt hier maximal 2 dB(A).

Nach der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 1. März 2016 ist eine Abwägung zugunsten des Wohnungsbaus nur dann akzeptabel, wenn mögliche und sinnvolle städtebauliche Alternativen nicht in Betracht kommen (z.B. erste Gebäudereihe an Verkehrswegen; Stadtreparatursituation, Innenentwicklung im nachbarschaftlichen Kontext).

Diese Voraussetzung ist hier gegeben:

Der Bebauungsplan 2471 dient der Reaktivierung eines brachliegenden Grundstücks für Wohnungsbau. Für eine gewerbliche Nutzung wurde das Grundstück

bisher nicht in Anspruch genommen, es besteht jedoch eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage.

Die Ausbildung lärmgeschützter hausnaher Freibereiche durch eine lärmabschirmende Gebäudestellung ist auf dem unbebauten Grundstück nicht möglich. Ein lärmgeschützter Blockinnenbereich kann nicht ausgebildet werden. Im Hinblick auf die Wohnqualität erscheint es vorteilhaft, wenn für jede Wohnung ein gut besonnener Freibereich errichtet werden kann, auch wenn dieser einer geringfügig erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt ist, zumal an Sonn- und Feiertagen sowie in den Abendstunden, wenn wohnungsnahe Freibereiche hauptsächlich genutzt werden, mit einer geringen Lärmbelastung gerechnet werden kann. Der angestrebte Tagpegel von 55 dB(A) wird im Bereich der südlichen Baugrenze, an der die Balkone aufgrund der Ausrichtung nach Süden zu erwarten sind, nur in Teilbereichen der Fassadenlänge überschritten. Im westlichen Viertel des geplanten Gebäudekörpers werden die Tagwerte von 55 dB(A) in allen Geschossen eingehalten oder unterschritten. Im östlichen Viertel werden die Tagwerte um maximal 1 dB(A) in allen Geschossen überschritten. In den beiden mittleren Vierteln werden die Tagwerte in den oberen Geschossen überwiegend eingehalten, die maximale Überschreitung beträgt ebenfalls 1 dB(A). In den unteren Geschossen werden die Tagwerte um maximal 1 bis 2 dB(A) überschritten.

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel an allen Fassadenseiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) deutlich unterschreiten. Hinter dem Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) tags bleiben die prognostizierten Pegel ebenfalls zurück. Die Grenz- bzw. Orientierungswerte der geltenden technischen Regelwerke werden somit sicher eingehalten. Lediglich das Ziel der Lärmvereinbarung, auch in Mischgebieten in den wohnungsnahen Freibereichen die Werte von allgemeinen Wohngebieten einzuhalten, kann hier nicht vollständig eingehalten werden. Die anteilige Überschreitung von überwiegend 1 bis maximal 2 dB(A) ist zudem jedoch so geringfügig, dass sie für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung hätte jedoch zur Folge, dass einige der Balkone an der Südfassade zumindest teilverglast werden müssten. Dies hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Gestaltung des Baukörpers.

3.2.4 Abstimmung mit der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz

Der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz nimmt mit Schreiben vom 26.03.2015, bestätigt per mail vom 20.10.2016, wie folgt Stellung:

„Da es häufig zu Immissionskonflikten bei der Ausweisung neuer Wohnbebauung in der Bauleitplanung kam, hat man sich schon in der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung vom 15.11.2005“ bewusst auf Standards zur städtebaulichen Planung festgelegt. Die Ressorts (Bau und Gesundheit) haben eine verbindliche Regelung u.a. für den hausnahen Freibereich vorgenommen. Darin heißt es: „Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien, Wintergärten) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.“ Der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags ist im vorliegenden Plan überschritten. Sollte daher die textliche Festsetzung für hausnahe Freibereiche nicht übernommen werden, können wir aus den genannten Gründen dem Bebauungsplan nicht zustimmen.“

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplanentwurf 2471 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2471 auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet werden.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet ist in Privatbesitz.

Die Kosten für die Suche von Kampfmitteln werden von den Eigentümern getragen.

Sollte eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich sein, ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

Darüber hinaus entstehen der Stadtgemeinde Bremen in Folge des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2471 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebens- und Arbeitsraum sein. Durch die im Quartier ausgeprägte Funktionsmischung, die durch die Konzeption des Bebauungsplans gestützt wird, können hier ansässige Haushalte den Arbeitsplatz, erforderliche soziale Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätte), Versorgungsmöglichkeiten, Freizeitangebote und ausgedehnte Freiflächen in fußläufiger Entfernung vorfinden. Der Standort ermöglicht es, die Erfordernisse des Alltags gut zu organisieren. Aspekte des Gender Mainstreaming werden somit im Plangebiet gut erfüllt.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Planentwurfes ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der Lärmthematik die Fortführung des Planverfahrens entsprechend dem Votum des Bauressorts.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2471 für ein Gebiet in Bremen–Östliche Vorstadt zwischen Hermine-Berthold-Straße und Georg-Bitter-Straße (Bearbeitungsstand: 18.10.2016) einschließlich Begründung zu.
5. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2471 für ein Gebiet in Bremen–Östliche Vorstadt zwischen Hermine-Berthold-Straße und Georg-Bitter-Straße (Bearbeitungsstand: 18.10.2016) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplans 2471 (Bearbeitungsstand: 18.10.2016)
- Begründung zum Bebauungsplan 2471 (Bearbeitungsstand: 18.10.2016)
- Protokoll der Einwohnerversammlung

Begründung

**zum Bebauungsplan 2471
für ein Gebiet in Bremen - Östliche Vorstadt
zwischen Hermine-Berthold-Straße und Georg-Bitter-Straße
(Bearbeitungsstand: 18.10.2016)**

A) Plangebiet

Der etwa 0,4 ha große Geltungsbereich liegt im Stadtteil Östliche Vorstadt, Ortsteil Peterswerder und umfasst die Flurstücke 470/117, 470/92, 470/105 und 470/93 der Flur VR 67.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des durch Georg-Bitter-Straße und Hermine-Berthold-Straße umgrenzten Gewerbegebiets. Die Flächen im Plangebiet befinden sich ausschließlich im Privatbesitz.

Das im nördlichen Bereich des Plangebiets gelegene Flurstück 470/117 war bereits bei Neuaufstellung des Bebauungsplans mit dem siebengeschossigen Verwaltungsgebäude des Technischen Überwachungsvereins (TÜV) bebaut. Im Norden und Osten ist dieser Verwaltungsbau von einer Stellplatzanlage umgeben. Die drei übrigen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches 470/92, 470/105 und 470/93 sind bislang unbebaut geblieben. Das Plangebiet wird über die Hermine-Berthold-Straße erschlossen.

Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich straßenbegleitend angeordnete viergeschossige Wohngebäude. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Sporthalle des SV Werder Bremen. Östlich grenzt ein Betrieb des Kfz-Gewerbes an, der über eine Ausstellungshalle, Werkstattgebäude und offene Abstellflächen verfügt. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich zudem eine eingeschossige Kraftfahrzeugprüfhalle des TÜV. Somit liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Schnittstelle zwischen einer gewerblichen Nutzung im Osten, der Nutzung durch eine Sportstätte im Norden und einer Wohnnutzung im Westen und Süden.

Die Fläche des ehemaligen TÜV-Geländes innerhalb des Geltungsbereichs ist fast vollständig versiegelt. Es befindet sich lediglich ein Baum an deren östlichem Rand. Südlich daran angrenzend liegt eine Brachfläche.

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist weitgehend durch eine Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau und in Reihenhäusern geprägt. Lediglich in Richtung Nordosten schließen gewerblich genutzte Bebauungsstrukturen an.

2. Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet enthält der Bebauungsplan 2194 vom 14. Februar 2006 folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Ausweisung als Gewerbegebiet, wobei Tankstellen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionsbetriebe und Recyclingsbetriebe nicht zulässig, hingegen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitli-

- che Zwecke allgemein zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Verkaufsfläche 700 m² nicht überschreitet.
- Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet nur Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, bei denen insbesondere durch bauliche Ausbildung (z.B. Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter-, und Torkonstruktion), Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und Anordnung bzw. Abschirmung der Verkehrsanlagen gewährleistet ist, dass sie die benachbarten Gebiete anderer Nutzung nicht wesentlich stören. Die diesen Baugebieten zugeordneten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm dürfen nicht überschritten werden.
 - Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das gesamte Grundstück mit Ausnahme einer 3 m breiten Vorgartenzone. Auf der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, nur zulässig, wenn sie besonders festgesetzt sind.
 - Die Grundflächenzahl beträgt 0,7.
 - Die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,5 m über Gehweg.
 - Auf Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt den Geltungsbereich überwiegend als gemischte und im nördlichen Randbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Nach Fortzug der Zulassungsstelle für Kraftfahrzeuge und dem Wegfall der polizeilichen Nutzung hat sich auf dem sog. TÜV-Gelände ein gemischtgenutztes Quartier entwickelt. Lediglich die bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flurstücke 470/92, 470/105 und 470/93 südlich des TÜV-Verwaltungsbaus sind bislang unbebaut geblieben.

Aktuell besteht eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage. Auf der bislang unbebauten Fläche soll daher Wohnungsbau verwirklicht werden. Eine Kooperation von zwei Wohnungsbaugesellschaften hat bereits eine Planung für zwei Wohngebäude, in denen auch mit öffentlichen Mitteln förderfähige Wohnungen realisiert werden sollen, vorgelegt. Für die Umsetzung der geplanten Wohngebäude muss das geltende Planungsrecht angepasst werden. Um die Bebauung der brach liegenden Flächen des Plangebiets mit Wohngebäuden zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 2471 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 4 BauGB erforderlich.

Das Grundstück des TÜV-Verwaltungsbaus wird in den Geltungsbereich einbezogen, um Immissionskonflikte, die sich aus der Nachbarschaft des geplanten Wohngebäudes zu einem Gewerbegebiet ergeben könnten, zu minimieren. Durch die Einbeziehung des mit dem siebengeschossigen Verwaltungsgebäude bebauten Grundstücks ergibt sich ein Mischgebiet mit ausgewogenem Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Für das Grundstück des TÜV-Verwaltungsbaus erhöhen sich durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich zudem die Nutzungsspielräume für eventuelle Folgenutzungen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Den Planungszielen folgend wird im Plangebiet die zulässige Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert.

Durch die Ausweisung wird sichergestellt, dass im südlichen Plangebiet auch eine Wohnnutzung zugelassen werden kann. Zugleich wird die Verwaltungsnutzung des Technischen Überwachungsvereins planungsrechtlich gesichert.

Entsprechend der räumlichen Zuordnung des Geltungsbereichs zu den im angrenzenden Bebauungsplan 2194 ausgewiesenen Mischgebieten sollen hier im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung überwiegend die gleichen Festsetzungen gelten, wie in den benachbarten festgesetzten Mischgebietsflächen. Folglich sind hier Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 10). In Ergänzung der ursprünglichen Festsetzung wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind, analog zum Bebauungsplan 2194 jedoch ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie nicht großflächig sind, also Ihre Verkaufsfläche 800 m² nicht überschreitet. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen jedoch nur dann zugelassen werden, wenn dadurch der Einzelhandelsbesatz entlang der Straße Bei den Drei Pfählen in seinem Bestand nicht gefährdet wird. Im Übrigen sind in nicht großer Entfernung größere Handelszentren, Baumärkte etc. vorhanden.

Tankstellen und Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtbars, Wettbüros und Spielhallen sind nicht zulässig, um städtebauliche Spannungen, die mit solchen Einrichtungen einhergehen können, auszuschließen. Die bereits vorhandene und geplante Wohnnutzung soll nicht durch den mit Tankstellen und Vergnügungsstätten, insbesondere häufig in den Abend- und Nachtstunden, einhergehenden zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Tankstellen sind als Sonderbauform außerdem kaum befriedigend in das Stadtbild zu integrieren und führen daher zur Abwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Gartenbaubetriebe werden im Mischgebiet ausgeschlossen, da an dem vergleichsweise zentralen Standort derart flächenintensive Betriebe nicht angesiedelt werden sollen.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die ausgewiesenen Baugrenzen sind 3 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgerückt, um einen Mindestabstand der Gebäude zum Straßenraum bzw. die Ausbildung von quartierstypischen Vorgartenzonen zu sichern. Weitere Einschränkungen der Überbaubarkeit im Mischgebiet sind nicht erforderlich.

Die südliche Baugrenze wurde so gewählt, dass eine Neubebauung soweit in den Süden des Plangebietes rücken kann, dass die erforderlichen Abstandsflächen unter Berücksichtigung der Lage und Höhe des TÜV-Verwaltungsgebäudes eingehalten werden können (siehe hierzu auch Punkt C.5).

Um darüber hinaus die Errichtung von großzügigen Balkonen als hochwertige Außenwohnräume mit Südorientierung zu ermöglichen, wird für das Plangebiet die Festsetzung getroffen, dass Balkone die Baugrenzen auf einer Länge von maximal 80 % der Breite der jeweiligen Außenwand des jeweiligen Geschosses um bis zu 1 m überschreiten dürfen (textl. Festsetzung, Nr. 7).

Die mit dem Zuschnitt des Baufeldes verfolgte Zielsetzung wird dadurch nicht gefährdet. Für das gewünschte Ortsbild ist es verträglich, dass die Balkone die Baugrenzen überschreiten, da diese Überschreitung auf max. 1 m begrenzt ist und somit die Wirkung des Vorgartenbereichs nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Zum Schutz des Vorgartenbereichs kommt es vielmehr darauf an, dass dort keine Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, errichtet werden. Die Unzulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen, wird festgesetzt (textl. Festsetzung. Nr. 6).

3. Bauweise

Im Plangebiet soll zukünftig im Hinblick auf die Bauweise grundsätzlich die gleiche Festsetzung gelten, wie in den anderen im Bebauungsplan 2194 festgesetzten Mischgebietsflächen. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind und an eine seitliche Grenze angebaut werden darf, ohne dass vom Nachbargrundstück angebaut werden muss (textl. Festsetzung Nr. 9).

Durch die Festsetzung wird es u.a. ermöglicht, dass die beiden konkret geplanten, aneinander anschließenden Wohngebäude auf real geteilten Grundstücken realisiert werden können.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die bisher für das Plangebiet geltende Grundflächenzahl von 0,7 wird beibehalten. Dieses Nutzungsmaß wird derzeit auf dem Grundstück des TÜV nicht ausgenutzt und ist auch für den geplanten Wohnungsneubau in der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs auskömmlich. Hingegen soll zukünftig eine Gebäudehöhe von 14 m über Straßenverkehrsfläche (anstatt der bislang als Höchstmaß zulässigen 12,5 m) zulässig sein. Die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe ermöglicht eine viergeschossige Bebauung, wie sie auch in unmittelbarer Nachbarschaft anzutreffen ist. Somit wird auch hinsichtlich der Gebäudehöhe die Errichtung eines Wohngebäudes ermöglicht, das sich städtebaulich gut in die Nachbarschaft einfügt.

Das maßstabssprengende siebengeschossige TÜV-Gebäude ist hinsichtlich der Gebäudehöhe bereits im Bebauungsplan 2194 nicht mehr planungsrechtlich gesichert. Ein bestandersetzender Neubau dürfte zum Schutz des Ortsbilds lediglich die gleiche Höhe wie die benachbarten Wohngebäude aufweisen. Im Gegensatz zur Festsetzung des Bebauungsplans 2194, die eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festsetzt, ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von 14 m zulässig, so dass sich eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks hinsichtlich der Gebäudehöhe gegenüber dem bestehenden Planrecht ergibt.

Durch die im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe kann die erreichbare Geschossflächenzahl die in § 17 Absatz 1 BauNVO für Mischgebiete definierte Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl übertreffen. Städtebauliche Gründe, die diese Überschreitung im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO rechtfertigen, liegen vor. Die festgesetzte Dichte ist erforderlich, um angesichts der knappen Grundstückszuschnitte Gebäudekörper verwirklichen zu können, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur in das unmittelbare Umfeld städtebaulich harmonisch einfügen. Im Umfeld des Plangebiets werden die Dichteobergrenzen des § 17 Absatz 1

BauNVO nicht voll ausgeschöpft. Die Überschreitung ist durch die festgesetzte Dachbegrünung (textl. Festsetzung Nr. 11), die Nähe zu einem öffentlichen Kinderspielplatz und zu den Grünflächen am Weserufer ausgeglichen.

5. Reduzierung der Abstandsflächen

Das Verwaltungsgebäude des TÜV in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs weist nur einen geringen Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze auf, sodass die Abstandsflächen dieses Gebäudes nicht auf dem eigenem Grundstück nachgewiesen werden können. Daraus folgt, dass eine zeilenförmige Neubebauung im Süden des Mischgebiets bis unmittelbar an die südliche Baugrenze herangerückt werden muss, um eine Überlappung der Abstandsflächen zu vermeiden. Aus städtebaulichen Gründen ist es vorteilhaft, wenn der südwestliche Eckbereich des Mischgebiets städtebaulich betont und der Straßenraum angemessen gefasst wird. Eine schmale Giebelseite eines Gebäudes kann dies nicht leisten und auch keine raumbildende Wirkung entfalten. Bei einem Abstandsflächenmaß von 0,4 ist die gewünschte Eckbetonung und raumbildende Wirkung nicht möglich. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzung, dass in dem mit „(1)“ gekennzeichneten Bereich für einen in Richtung Norden ausgerichteten Fassadenabschnitt mit einer Breite von maximal 12 m abweichend von § 6 BremLBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H gilt (textl. Festsetzung Nr.8). Somit kann die Giebelseite des geplanten Neubaus größer und damit prägnanter ausgebildet werden, wodurch die städtebauliche Betonung des Eckbereichs sowie eine angemessene Fassung des Straßenraums erreicht werden kann.

Für den Verwaltungsbau ergeben sich dadurch keine Nachteile. Aspekte des Sozialabstands sind bei der Büronutzung ohne Belang. Eine ausreichende natürliche Belichtung ist auch angesichts der geringen Länge des Fassadenabschnittes mit reduzierter Abstandsfläche möglich.

Für ein Wohngebäude ist die Unterschreitung des in § 6 BremLBO für Mischgebiete definierten Abstandmaßes ebenfalls vertretbar. Die Reduzierung des Abstandmaßes auf mind. 0,3 (textl. Festsetzung Nr. 8) erfolgt ausschließlich auf der Nordseite des geplanten Neubaus, sodass sich dadurch im Hinblick auf die Besonnung für die Wohnnutzung keine Nachteile ergeben. Auch im Hinblick auf die Belichtung und den Sozialabstand ist das Mindestabstandsmaß als ausreichend zu bewerten. Nachteilige Folgen durch die Abstandsflächenreduzierung sind auch deshalb nicht zu erwarten, da diese nur auf einem Fassadenabschnitt mit einer Breite von maximal 12 m zulässig ist. Bei einer aufgrund des festgesetzten Baufensters anzunehmenden Gebäudelänge von ca. 56 m ist somit nur ein Anteil der Fassade von ca. 20 % von der Abstandsflächenunterschreitung betroffen.

Um auch für diesen Fassadenabschnitt sicherzustellen, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen auch oder ausschließlich eine Belichtung zu den Gebäudeseiten aufweisen, vor denen eine Abstandsfläche von mindestens 0,4 H frei gehalten wird, wird ergänzend zu der textlichen Festsetzung Nr. 8 eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Somit ist hinreichend gesichert, dass die Abstandsflächenunterschreitung in Richtung Norden bei allen Wohnungen ausgeglichen werden kann.

6. Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken von außen Verkehrslärm (ausgehend von Kraftfahrzeug- und Straßenbahnverkehr), Gewerbelärm und Sportlärm ein. In einer Schalltechnischen Untersuchung („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2471 in Bremen für ein Gebiet in Bremen - Östliche Vorstadt zwischen Hermine-Berthold-Straße

und Georg-Bitter-Straße“, Lärmkontor GmbH, Stand 01.11.2016) wurden daher die folgenden Lärmquellen betrachtet:

- Im Hinblick auf den Gewerbelärm sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2194 (östlich des Plangebiets) und die östlich der Georg-Bitter-Straße befindlichen Gewerbeflächen betrachtet worden. Zudem ist auch die Fallkonstellation untersucht worden, dass die Sportanlage nördlich des Plangebiets aufgegeben wird und stattdessen an diesem Standort ebenfalls eine gewerbliche Nutzung stattfindet.
- Im Hinblick auf den Straßen- und Schienenverkehrslärm sind die nördlich und südlich des Plangebiets entlang der Straßenzüge Bei den Drei Pfählen/Hastedter Heerstraße und Hamburger Straße/Auf der Hohwisch verlaufenden Straßenbahntrassen und darüber hinaus der Kraftfahrzeugverkehr auf der Hermine-Berthold-Straße und der Georg-Bitter-Straße berücksichtigt worden.
- Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Sporthalle mit zugehöriger Stellplatzanlage, die gesondert nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung beurteilt worden ist.

Gewerbelärm

Potenzielle Immissionskonflikte, die durch den Bebauungsplan zu bewältigen sind, sind insbesondere durch die direkte Nachbarschaft der geplanten Wohngebäude mit dem östlich angrenzenden Kfz-Betrieb zu erwarten. Für diesen Betrieb und die angrenzenden Gewerbeflächen gilt auf Grundlage des aktuellen Planrechtes sowie angesichts der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung bereits heute das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ist auch deshalb nicht möglich, weil der gültige Bebauungsplan 2194 nur Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässt, bei denen gewährleistet ist, dass sie die benachbarten Gebiete anderer Nutzung nicht wesentlich stören. Die diesen Baugebieten zugeordneten Immissionsrichtwerte (Beurteilungspegel) der Nr. 6.1 der TA Lärm vom 28.08.1998 dürfen nicht überschritten werden.

Wenn die Art der gewerblichen Anlagen nicht bekannt ist, werden in der Regel für die Prognose der Emissionen von Gewerbeflächen, in denen das ausnahmsweise zulässige Wohnen nicht ausgeschlossen ist, flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) angesetzt. Weil sich auf dem Gelände des Kfz-Betriebes heute keine Wohnungen befinden und östlich der Georg-Bitter-Straße eine weitere Gewerbefläche, auf der Gewerbe angesiedelt werden könnte, angrenzt, wurde ein um 3 dB höherer Schalleistungspegel angesetzt. Rechnerisch können somit auf der Gewerbegebietsfläche des Kfz-Betriebs flächenbezogene Schalleistungspegel von 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts angesetzt werden, ohne dass es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete im westlich angrenzenden Plangebiet kommt.

Geht man von diesem aus der Bestandssituation ermittelten Emissionspotenzial der benachbarten Gewerbeflächen aus, werden an fast allen untersuchten Fassaden der geplanten Wohngebäude die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten. Ausschließlich an der Ostfassade der geplanten Wohnbebauung ist tags und nachts mit einer Richtwertüberschreitung von maximal 1 dB(A) zu rechnen. Wenn auch der Bereich der Sporthalle nördlich des Plangebiets als Gewerbegebiet genutzt würde, käme es zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung um bis zu 9 dB(A) an der Westfassade, 1 bis 3 dB(A) an der Nordfassade und 1 bis 2 dB(A) an der Südfassade. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm würden hier jedoch weiterhin eingehalten. An der Ostfassade würden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm weiterhin nur um 1 dB(A) überschritten.

Diese rechnerisch ermittelbare Überschreitung bildet ein worst-case-Szenario ab. Im Bestand sind auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück des Kfz-Betriebs Kraftfahrzeuge abgestellt. Durch die im Mischgebiet heranrückende Wohnbebauung ergibt sich somit konkret keine Einschränkung für diesen Betrieb. Es verringern sich jedoch geringfügig die Spielräume für eine andere Anordnung der Betriebsbestandteile. Vornehmlich nach Westen emittierende Anlagen (z.B. eine in diese Richtung offene Werkstatthalle), können möglicherweise nicht am Westrand des Betriebsgrundstücks angeordnet, sondern müssten anderswo platziert werden. Diese geringfügigen Einschränkungen in der betrieblichen Disposition sind im Rahmen der Abwägung als zumutbar einzustufen.

Um das derzeit gegebene flächenbezogene Emissionskontingent nicht einzuschränken, wird im Plangebiet die folgende Festsetzung getroffen:

Durch Anordnung des Gebäudes, Grundrissgestaltung oder andere Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Dabei ist ein von benachbarten Gewerbegebietsflächen ausgehender flächenbezogener Schalleistungspegel von 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts zu Grunde zu legen. (textl. Festsetzung Nr. 2)

Um im Hinblick auf die Nachtruhe Immissionskonflikte zwischen der vorhandenen gewerblichen und der geplanten Wohnnutzung sicher ausschließen zu können, sind auch einzelne Geräuschspitzen zu berücksichtigen, die nachts von dem benachbarten Betriebsgelände des Kfz-Gewerbes ausgehen können. Aus diesem Grund wurde eine das schalltechnische Gutachten ergänzende messtechnische Ermittlung der gewerblichen Immissionen durchgeführt (Bebauungsplan Nr. 2471 in Bremen, geplante Errichtung eines Wohnhauses – messtechnische Ermittlung der gewerblichen Immissionen, Lärmkontor GmbH, Stand 01.11.2016). Im Rahmen dieser Ermittlung wurde zwischen dem 12.10. und 19.10.2015 nahe der geplanten Wohnbebauung eine Dauermessstation installiert. Die durchgeführten Schallpegelmessungen ergaben, dass nachts nahe dem geplanten Wohngebäude meist zwischen 3:00 und 4:00 Uhr ein Fahrzeug hält. Die sich aus den dabei auftretenden Schallpegeln am geplanten Gebäude ergebenden Beurteilungspegel halten zwar die Grenzwerte für Mischgebiete ein. Das Schließen der Türen des haltenden Fahrzeugs erzeugte jedoch Spitzenpegel, die zu Überschreitungen von bis zu 8 dB führten. Diese Spitzenpegel sind gemäß der zugrunde liegenden Messungen jedoch nur ein bis zweimal pro Nacht und nur im nordöstlichen Bereich der geplanten Wohnbebauung zu erwarten (Aus- und Einsteigen von Personen). Zudem handelt es sich um eine Lärmbelastung, die nicht zwingend dauerhaft auf das Vorhaben einwirken wird, da es sich um eine verhaltensabhängige Schallquelle handelt. Da die Schallpegel, die während der Messung aufgetreten sind, jedoch auch in Zukunft auf das Vorhaben einwirken können, wird zur Sicherung einer gesunden Nachtruhe im Plangebiet zusätzlich die folgende Festsetzung aufgenommen:

In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist sicherzustellen, dass nachts bei Geräuschspitzen > 65 dB(A) und ≤ 80 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) ein maximaler Innenraumpegel durch einzelne Geräuschspitzen von 50 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. (textl. Festsetzung Nr. 3)

Der Innenraumpegel ist bei gekippten bzw. teilgeöffneten Fenstern oder Bauteilen entsprechend nachzuweisen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 zielt auf die Einhaltung des Innenraumpegels bei Gewerbelärmimmissionen ab und setzt damit passive Schallschutzmaßnahmen an

Gebäuden voraus, während die TA-Lärm unmittelbar nur auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Abschirmung, Abstände, Abstufung der Nutzung) und somit auf den Außenpegel abstellt.

Diese Modifizierung ist im Rahmen der planerischen Abwägung zum Bebauungsplan und im Interesse der Schutzziele sinnvoll. Die Festlegung von Richtwerten für Außenpegel soll den Schallschutz vor allem für Außenbereiche gewährleisten. Dies ist jedoch nur für den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) uneingeschränkt sinnvoll, in dem Außenwohnbereiche, wie Balkone und Terrassen, üblicherweise genutzt werden. Dennoch wurden in der TA Lärm Immissionsrichtwerte auch für den Nachtzeitraum festgelegt. Der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum dient jedoch dem Zweck, die Nachtruhe auch dann sicherzustellen, wenn der Schlafräum natürlich belüftet wird. Ein herkömmliches gekipptes Fenster bringt eine Lärminderung von etwa 15 dB(A). Bei einem festgesetzten Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet von 45 dB(A) wird somit ein nächtlicher Innenraumpegel von 30 dB(A) erreicht und eine ausreichende Nachtruhe gesichert.

Durch spezifische, in der Praxis bereits bewährte Fensterkonstruktionen kann jedoch auch eine höhere Lärminderung erreicht werden. Auf diese Weise kann im Plangebiet eine weitere Wohnbauentwicklung in einem bestehenden gemischt genutzten innerstädtischen Quartier ermöglicht werden, ohne dass die durch Messung ermittelten nächtlichen Lärmimmissionen des benachbarten Kfz-Betriebs unterbunden werden müssten.

In der Rechtsprechung ist durch das VG Hamburg am 06.09.2013 (AZ: 7E 1236/12) bestätigt worden, dass bei Gewerbelärmimmissionen einer Festsetzung über passiven Schallschutz – in Form von kontrolliert zu öffnenden Fenstern – nicht die Eignung als Konfliktlösung abzusprechen ist. Es kann daher offen bleiben, ob eine ausreichende planerische Konfliktlösung für den nächtlichen Lärmschutz auch durch geschlossene Fenster mit schallgedämmter Lüftungstechnik herbeigeführt werden könnte, da hier der definierte Innenraumpegel durch die genannte Fensterkonstruktion, die zugleich eine akustische Kontaktmöglichkeit nach außen ermöglicht, sichergestellt werden kann. Entsprechend fordert die textliche Festsetzung Nr. 3 diese technische Lösung.

Bei dem bestehenden Verwaltungsbau des Technischen Überwachungsvereins handelt es sich um ein reines Bürogebäude. Von dem Betriebsgrundstück geht lediglich von der Stellplatzanlage eine Gewerbelärmbelastung aus, die jedoch als mischgebiets-typisch bzw. -verträglich einzustufen ist.

Verkehrslärm

Im Hinblick auf den Verkehrslärm unterschreiten die berechneten Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Fassadenseiten. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete können eingehalten werden. Um jedoch im Sinne der Gesundheitsvorsorge in Wohnräumen tagsüber eine Wohnruhe entsprechend der eines allgemeinen Wohngebiets und nachts einen von Außenlärm ungestörten Schlaf auch bei teilgeöffnetem Fenster sicherzustellen, sind in dem Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen aufgenommen worden:

In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist im Hinblick auf den Verkehrslärm durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, besondere Fensterkonstruktionen) sicherzustellen, dass tagsüber ein Innenraumpegel von 35 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. (textl. Festsetzung Nr. 4)

In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist im Hinblick auf den Verkehrslärm sicherzustellen, dass nachts bei Außenpegeln $> 45 \text{ dB(A)}$ und $\leq 50 \text{ dB(A)}$ durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. (textl. Festsetzung Nr. 5)

Der in der Festsetzung genannte Zielwert zur Sicherung der Wohnruhe tagsüber ermöglicht in den Räumen eine vom Gewerbe- und Verkehrslärm ungestörte Kommunikation. Der in der Festsetzung zur Sicherung der Nachtruhe fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Der Innenraumpegel ist auch hier aus den oben bereits aufgeführten Gründen bei gekippten bzw. teilgeöffneten Fenstern bzw. Bauteilen nachzuweisen.

Sportlärm

Es wird davon ausgegangen, dass von der Sporthalle selbst keine erheblichen Geräuschemissionen erfolgen. Somit ist mit Blick auf den Sportlärm lediglich die zur Halle gehörende Stellplatzanlage untersucht worden. Von ihr gehen keine für eine im Mischgebiet liegende Wohnnutzung störenden Immissionen aus. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden an allen Fassaden deutlich unterschritten. Auch eine Richtwertüberschreitung von mehr als 30 dB(A) durch kurzzeitige Geräuschspitzen, resultierend auch dem Türenzuschlagen auf dem Parkplatz, ist nicht zu erwarten.

Zunahme der Lärmbelastung in der Nachbarschaft

Angesichts der geringen Größe des Geltungsbereichs, der entsprechend überschaubaren Baumasse die realisiert werden kann und der künftig zulässigen Nutzungen ist für die Nachbarschaft in Folge der Planung keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung zu erwarten. Zwar kann es in Folge der Planung zu einer moderaten Zunahme der Verkehrsbelastung kommen, da die erzielbare Geschossfläche erhöht wird. Andererseits wird sich im Plangebiet die Wohnnutzung zu Lasten gewerblicher Nutzungen ausbreiten, was wiederum zu einem Rückgang der Gewerbelärmbelastungen führen kann.

7. Solarenergie, Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen zudem in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, ist für das Plangebiet festgelegt, dass die tragenden Konstruktionen von Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. (textl. Festsetzung Nr. 12) Die beteiligten Bauträger für den im Süden des Plangebietes geplanten Wohnungsbau beabsichtigen, die Gebäude mindestens im KfW Effizienzhaus 55 Standard zu errichten. Näheres hierzu regelt der städtebauliche Vertrag.

Weiterhin wird geregelt, dass die zulässige Gebäudehöhe ausschließlich durch Solarenergieanlagen um max. 1 m überschritten werden darf. Andere technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen oder Aufzugüberfahrten sind nicht zulässig, sofern durch diese die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird. Die Überschreitung durch Solarenergieanlagen ist nur zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild durch die Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind Solarenergieanlagen mind. 1 m von der Außenfassade zurückzusetzen, um die Wahrnehmbarkeit der

Solarenergieanlagen vom öffentlichen Raum aus möglichst gering zu halten. (textl. Festsetzung Nr. 13)

8. Dachbegrünung

In den Baugebieten sind bis zu 20 Grad geneigte Dachflächen des obersten Geschosses eines Gebäudes mindestens zu 80 Prozent extensiv zu begrünen. (textl. Festsetzung Nr. 11, Satz 1) Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Plangebiets bieten die Dachflächen ein Potenzial zur Herrichtung organisch belebter Flächen. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich die Dachflächen weniger aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die häufiger werdenden Starkregenereignisse von Bedeutung. Begrünte Dachflächen bilden außerdem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Mit der Begrünung wird zudem das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen aufgewertet. Sofern auf den Dachflächen Solarenergieanlagen errichtet werden, kann der extensiv zu begrünende Anteil der Dachflächen auf 60 Prozent reduziert werden (textl. Festsetzung Nr. 11, Satz 2). Es ist davon auszugehen, dass die Solarenergieanlagen unmittelbar auf der Dachhaut verankert werden müssen und Flächen zur Begehung und Wartung der Anlagen erforderlich werden, so dass der Mindestanteil der Begrünung in diesem Fall reduziert werden kann.

9. Sonstige Festsetzungen

Zum Schutz des Ortsbildes bleibt die Beschränkung von Werbeanlagen erhalten. Sie sind nur an der Stätte der Leistung und im Erdgeschoss unterhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig (textl. Festsetzung Nr. 14). Mit dieser Festsetzung wird auch der überwiegenden Prägung des Ortsteils als Wohngebiet Rechnung getragen. Die dem Geltungsbereich gegenüberliegende Wohnbebauung soll in ihrer Wohnqualität nicht durch groß dimensionierte, hoch angebrachte und somit besonders auffällige Werbung beeinträchtigt werden. Die Einschränkung, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig ist, stellt keine übermäßige Härte da. Die Hermine-Berthold-Straße weist keinen Durchgangsverkehr auf. Somit wäre das Aufstellen von Werbeanlagen für anderswo verortete Leistungen nicht zielführend.

D) Umweltbelange

Nach § 13a Absatz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt etwa 3.700 m².

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen angesichts der innenstadtnahen Lage des Geltungsbereichs nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan 2471 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB liegen somit vollständig vor. Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben könnten, sind gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern zu betrachten und zu bewerten: Veränderungen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planänderung primär im Hinblick auf Immissionsbelastungen (siehe oben auch unter Abschnitt C, Punkt 5). Für die benachbarte Wohnnutzung nimmt durch die Mischgebietsausweisung das mögliche Störpotenzial, das vorher durch die Gewerbegebietsausweisung gegeben war, ab. Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ist vielmehr mit einer Verbesserung der Situation für diese Schutzgüter zu rechnen. Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt. Mit der Schaffung von Gartenflächen, Baumanpflanzungen und extensiv begrünten Dachflächen wird sich das Grünvolumen deutlich erhöhen, was zusätzliche Lebensräume für Tiere schafft, sich günstig auf das Mikroklima auswirkt und zur Rückhaltung von Regenwasser beiträgt.

Schädliche Bodenveränderungen liegen im Plangebiet nicht vor. Im Bereich des Plangebietes wurden historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt. Die überwiegend sandige Auffüllung mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,10 m, mit geringen Anteilen an Bauschutt, Schlacken- und Kohlenreste, wird im Liegenden von Auensedimenten (Weichschichten) unterlagert.

Die Analytik von Boden- und Bodenluftproben wiesen keine besonderen Auffälligkeiten auf und unterschritten die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen sowie die Prüf- bzw. Maßnahmenschwellenwerte nach LAWA für Bodenluft. Nutzungsbedingte Verunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Es konnten keine Verunreinigungen ermittelt werden, die der ausgewiesenen Nutzung entgegenstehen.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet ist in Privatbesitz.

Die Kosten für die Suche von Kampfmitteln werden von den Eigentümern getragen.

Sollte eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich sein, ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

Darüber hinaus entstehen der Stadtgemeinde Bremen in Folge des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2471 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebens- und Arbeitsraum sein. Durch die im Quartier ausgeprägte Funktionsmischung, die durch die Konzeption des Bebauungsplans gestützt wird, können hier ansässige Haushalte den Arbeitsplatz, erforderliche soziale Infrastruktur (z.B.

Kindertagesstätte), Versorgungsmöglichkeiten, Freizeitangebote und ausgedehnte Freiflächen in fußläufiger Entfernung vorfinden. Der Standort ermöglicht es, die Erfordernisse des Alltags gut zu organisieren. Aspekte des Gender Mainstreaming werden somit im Plangebiet gut erfüllt.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat



Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom: **ohne Aktualisierung**
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 26. Februar 2015
GeoInformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme
Im Auftrag
gez. Nuhn
(Abteilungsleiter)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- Katastergesetzes vom 18.10.1990 - Brem.GBl. S. 313)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl, als Höchstmaß
GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenverkehrsfläche, als Höchstmaß, gemessen an der Grundstücksgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze
a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

SONSTIGE PLANZEICHEN

(1) Besondere Festsetzung zu Abstandsflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Durch Anordnung des Gebäudes, Grundrissgestaltung oder andere Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Dabei ist ein von benachbarten Gewerbegebietsflächen ausgehender flächenbezogener Schallleistungspegel von 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts zu Grunde zu legen.
- In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist sicherzustellen, dass nachts bei Geräuschspitzen > 65 dB(A) und ≤ 80 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) ein maximaler Innenraumpegel durch einzelne Geräuschspitzen von 50 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist in Hinblick auf den Verkehrslärm durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, besondere Fensterkonstruktionen) sicherzustellen, dass tagsüber ein Innenraumpegel von 35 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist in Hinblick auf den Verkehrslärm sicherzustellen, dass nachts bei Außenpegeln > 45 dB(A) und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, nur zulässig, wenn sie besonders festgesetzt sind.
- Im Mischgebiet darf die Baugrenze durch Balkone auf einer Länge von maximal 80 Prozent der Breite der jeweiligen Außenwand des jeweiligen Geschosses bis zu einer Tiefe von 1 m überschritten werden.
- In der mit "(1)" gekennzeichneten Fläche des Mischgebiets gilt für einen nach Norden ausgerichteten Fassadenabschnitt mit einer Breite von maximal 12 m abweichend von § 6 BremLBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H.
- In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind und an eine seitliche Grenze gebaut werden darf, ohne dass vom Nachbargrundstück angebaut werden muss (halboffene Bauweise).
- Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Abweichend davon können nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Mischgebiet sind bis zu 20 Grad geneigte Dächer des obersten Geschosses eines Gebäudes mindestens zu 80 Prozent extensiv zu begrünen. Abweichend davon sind nur 60 Prozent des obersten Geschosses eines Gebäudes extensiv zu begrünen, wenn auf den Dachflächen Solarenergieanlagen errichtet werden.
- Die tragenden Konstruktionen von Dachflächen sind so auszubilden, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.
- Die zulässige Gebäudehöhe darf ausschließlich durch Solarenergieanlagen um maximal 1 m überschritten werden, sofern die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Solarenergieanlagen sind mindestens 1 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unberührt.
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen.
Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

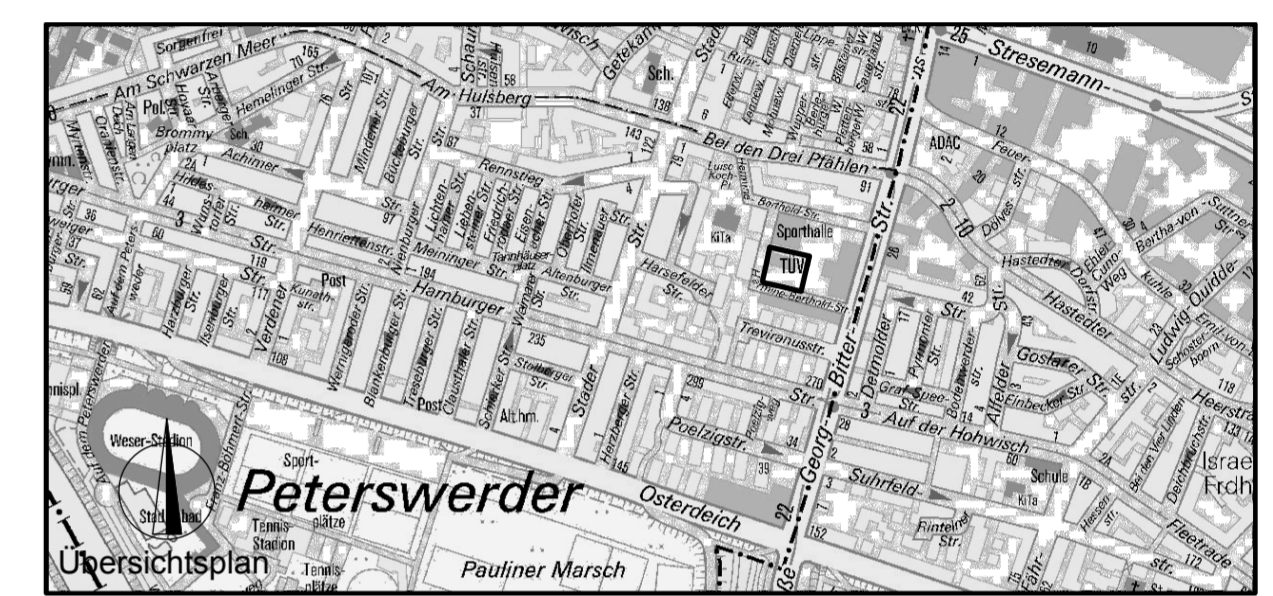
RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

BEBAUUNGSPLAN 2471

für ein Gebiet in Bremen - Östliche Vorstadt zwischen Hermine-Berthold-Straße und Georg-Bitter-Straße

(Bearbeitungsstand: 18.10.2016)



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,
Im Auftrag
.....
Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

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

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

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

.....
Senator

Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Bearbeitet: Frau Skerra
Gezeichnet: Herr Evers,
Büro Evers & Küssner
Verfahren: Frau Holstein

Bebauungsplan