

Verteiler:

- a) Fachbereiche, Abteilungen, Referate und Stabsstellen in der senatorischen Behörde für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

nachrichtlich:

- b) S
- c) Ämter und Betriebe des Ressorts
- d) dem Ressort zugeordnete Gesellschaften
- e) SWAE, SK, SF

Dienstanweisung Nr. 450 ¹

(Aufgabenbereich 13 – Planung und Bau)

**Behördeninterne Umsetzung des
„Bremer Standard“ für klimaverträgliche wohnbaulich
und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen**

1. Vorbemerkungen

Der „Bremer Standard“ für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen greift die Empfehlungen des Abschlussberichts der Enquetekommission „Klimastrategie für das Land Bremen“ auf und fasst die breemischen Anforderungen an eine klimagerechte und klimaangepasste Stadtentwicklung zusammen. Der Bremische Senat hat am 22.11.2022 den „Bremer Standard“ als Orientierungsrahmen und Handlungsleitfaden für die Verwaltung beschlossen (siehe Anlage 3). Gegenüber privaten Dritten soll er eine appellative Wirkung entfalten. Verbindlich gegenüber privaten Dritten werden die Inhalte des „Bremer Standards“ erst, solange und soweit sie in verbindliches Planungs- und / oder Vertragsrecht münden. Diese Dienstanweisung dient der behördenverbindlichen Berücksichtigung des Orientierungsrahmens bei größeren städtebaulichen Entwicklungen ab dem Datum des Inkrafttretens dieser Dienstanweisung. Die Dienstanweisung richtet sich dabei an alle Verwaltungseinheiten innerhalb des Bau-, Umwelt- und Mobilitätsressorts, die an solchen städtebaulichen Entwicklungen beteiligt sind.

¹ Vergabe durch die Stabstelle Innenrevision (OKZ 04)

2. Begriffsdefinitionen und Anwendungsfälle des „Bremer Standard“

Der „Bremer Standard“ ist ein vom Senat beschlossener **Orientierungsrahmen** für die Verwaltung, der somit erst einmal keine unmittelbare Behördenverbindlichkeit entwickelt. Die hier zusammengefassten Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für Abstimmungen und Verhandlungen bei städtebaulichen Projektentwicklungen, die in die formalisierte Planaufstellung von Bauleitplänen (insbesondere Bebauungsplänen) münden, in Hinsicht auf nachhaltige Strategien des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere.

Der „Bremer Standard“ findet Anwendung bei der **Schaffung neuen Bebauungsplanungsrechts in der Stadtgemeinde Bremen**, wenn **gemischte Quartiere mit Wohnnutzungen** neu entstehen. Das betrifft folgende Gebietskategorien nach Baunutzungsverordnung (BauNVO):

- Reines Wohngebiet (WR),
- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Mischgebiet (MI) und
- Urbanes Gebiet (MU).

Er gilt nicht für die Seestadt Bremerhaven. Auch eine Anwendung auf die Überplanung von Bestandsquartieren oder auf Einzelgebäude ist nicht Gegenstand des „Bremer Standard“.

Ein **Quartier** hat keine fest definierte Größe, ist aber räumlich überschaubar und kleiner als ein Ortsteil. Es weist eine eigenständige städtebauliche, infrastrukturelle und soziale Vielfalt auf.

Für **öffentliche Gebäude**, wie z.B. Schul- und Kitabauten, gilt der „Bremer Standard“ nicht. Hier finden die jeweils aktuell gültigen Baustandards für Bauvorhaben bremischer öffentlicher Bauherren und Zuwendungsempfänger im Hochbau² Anwendung.

Der „Bremer Standard“ unterscheidet zwischen vier verschiedenen **Anwendungskategorien**, die jeweils unterschiedliche Verbindlichkeiten besitzen und Handlungsbedarfe der Verwaltung auslösen:

- Gesetzliche Vorgaben (auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene)
- Bauleitplan (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan)
- Städtebaulicher Vertrag
- Empfehlungen

Gesetzliche Vorgaben sind zu beachten und bedürfen im Rahmen dieser Dienstanweisung keiner vertieften Betrachtung.

Sofern es sich um örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 86 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) handelt, können diese unter bestimmten Voraussetzungen im Bebauungsplan „quartiersbezogen“ modifiziert werden.

Empfehlungen sollen in den Gesprächen zur Projektentwicklung Berücksichtigung finden. Ihre verbindliche Umsetzung kann allerdings nur auf freiwilliger Basis zwischen den Beteiligten vereinbart werden. Dabei sind die gesetzlich festgelegten und teilweise weiter höchstrichterlich ausgeurteilten Rahmenbedingungen für die Inhalte solcher

² vgl. [Baustandards - Der Senator für Finanzen \(bremen.de\)](https://www.bremen.de/finanzen/baustandards) (zuletzt abgerufen am 11.04.2023)

(vertraglichen) Vereinbarungen zwingend zu beachten (vgl. z.B. Koppelungsverbot, § 11 Abs. 2 S. 2 Baugesetzbuch, BauGB).

Der **Bebauungsplan** und der **Städtebauliche Vertrag** sind die zentralen kommunalen Instrumente, die es der Bauverwaltung erlauben, die Ziele des „Bremer Standards“ unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben für städtebauliche Entwicklungen für alle Beteiligten verbindlich festzulegen. Das heißt jedoch auch für das jeweilige konkrete Bauleitplanverfahren im Einzelfall, dass die planerische Abwägung der betroffenen, grundsätzlich gleichgewichtigen Belange des Belange-Katalogs des § 1 Abs. 6 BauGB dazu führt, den Klimabelang entweder zu priorisieren oder eben ganz oder teilweise in einem gewissen Umfang zurücktreten zu lassen, um einen etwaigen Abwägungsausfall von vornherein zu vermeiden (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Bei der Planaufstellung sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ebenfalls die Ziele und der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes zu berücksichtigen (vgl. § 13 KSG, Berücksichtigungsgebot). Eine Einzelfallbetrachtung ist also stets unentbehrlich. Unter Beachtung dieser (bundes)gesetzlichen Rahmenbedingungen wirken alle am Planungsprozess Beteiligten auf eine Umsetzung der Ziele des „Bremer Standards“ hin.

Der „Bremer Standard“ betrachtet insgesamt acht **fachliche Aspekte**, die in den Abstimmungen zu Projektentwicklungen von Seiten der Verwaltung angesprochen werden müssen und angemessene Berücksichtigung in der städtebaulichen, freiraumplanerischen und ggf. hochbaulichen Planung finden sollen:

- Sparsamer und effizienter Flächenverbrauch (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB)
- Gemischte Flächenfunktionen
- Konkretisierung von Maßnahmen des Mobilitätsmanagements im Sinne des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes (MobBauOG)
- Solaranlagen auf baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bremischen Solargesetzes (BremSolarG), ab dessen Inkrafttreten
- Klimaanpassung unter Berücksichtigung der Anforderungen nach §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB, ferner von § 8 Absatz 1 und 2 BremLBO und des Begrünungsortsgesetzes (BegrünungsOG); sowie das in § 13 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) geregelte Berücksichtigungsgebot
- Energetische Standards
- Erneuerbare Wärmequellen
- Baustoffe und Bauweisen mit reduzierter CO₂-Last

Für die förmliche Umsetzung in Bauleitplänen und Städtebaulichen Verträgen entwickelt der Fachbereich Bau und Stadtentwicklung (FB Bau) eine behördeninterne Arbeitshilfe mit Formulierungshilfen für Textliche Festsetzungen und Darstellungen, deren Begründung sowie Vertragsklauseln für Städtebauliche Verträge (siehe Punkt 3 dieser Dienstanweisung).

Die freiwillige **Selbsterklärung** der Projektentwicklerinnen und Projektentwickler (siehe Anlage 2) zum Grad der Umsetzung des „Bremer Standards“ und ggf. gewählten alternativen Umsetzungsformen soll ebenfalls Bestandteil der Abstimmungen sein und zum Abschluss der Abstimmungen (spätestens zur Vorlage des Berichtsbeschlusses) vorliegen. Die Verwaltung soll, soweit dafür Kapazitäten bestehen, unterstützend auf die Vorlage hinwirken.

3. Behördeninterne Arbeitshilfe mit Formulierungsempfehlungen, regelmäßige Überprüfung

Federführend für den FB Bau erstellt die Abteilung 6 eine behördeninterne Arbeitshilfe, die Formulierungshilfen für Textliche Festsetzungen und Darstellungen umfasst, entsprechende Textbausteine für die Begründung zur Verfügung stellt und justiziable Formulierungen für Vertragsklauseln in Städtebaulichen Verträgen an die Hand gibt, die aufgrund der konkreten planerischen Situation im Einzelfall angepasst bzw. fortgeschrieben werden können oder müssen. Die Arbeitshilfe wird in Abstimmung mit den Abteilungen 2 (Technischer Umweltschutz, Naturschutz & Grünflächen), 3 (Natur, Wasser und Landwirtschaft), 4 (Klima, Energiewende und Umweltinnovation) und 5 (Verkehr) erarbeitet. Abteilung 6 nimmt regelmäßig eine Überprüfung und Anpassung der Arbeitshilfe auf Aktualität und Angemessenheit sowie Notwendigkeit vor. Die Überprüfung soll grundsätzlich alle zwei Jahre erfolgen. Davon unberührt bleiben notwendige Anpassungen aufgrund von Änderungen der Regelungen in BauGB, BauNVO oder durch landesrechtliche Vorschriften sowie durch aktuelle Rechtsprechung. Bei Bauleitplanverfahren und Städtebaulichen Verträgen ist die jeweils aktuelle Fassung der internen Arbeitshilfe anzuwenden.

4. Umsetzung in Bauleitplanverfahren

Der FB Bau spricht alle Themenbereiche des „Bremer Standard“ im Bauleitplanverfahren an (Bebauungsplan- und Flächennutzungsplan). Alle am Verfahren beteiligten Stellen sowie die Projektentwicklerinnen und Projektentwickler arbeiten ziel- und lösungsorientiert im Verfahren mit. Die abschließende Abwägung der verschiedenen eingebrachten Belange, der Anforderungen des „Bremer Standard“ – soweit im konkreten Einzelfall der Bauleitplanung realisierbar - sowie der weiteren fachlichen Aspekte nimmt die für die Bauleitplanung verantwortliche Verwaltungseinheit (Referate 61 bis 64, FB02, Referat 71) vor. Alle Aspekte, die Eingang in den Bebauungsplan finden, sollen die Arbeitshilfe mit Formulierungshilfen berücksichtigen und können auf das jeweilige konkrete Planaufstellungsverfahren angepasst werden.

5. Umsetzung in Städtebaulichen Verträgen

Der FB Bau spricht alle Themenbereiche des „Bremer Standard“ in den Abstimmungen zum Städtebaulichen Vertrag an. Alle am Verfahren beteiligten Stellen sowie die Projektentwicklerinnen und Projektentwickler arbeiten ziel- und lösungsorientiert im Verfahren mit. Die abschließende Abwägung der verschiedenen eingebrachten Belange, der Anforderungen des „Bremer Standard“ – soweit im konkreten Einzelfall im Städtebaulichen Verträgen auf der Rechtsgrundlage des § 11 BauGB zulässig - sowie der weiteren fachlichen Aspekte nimmt die für die Bauleitplanung verantwortliche Verwaltungseinheit (Referate 61 bis 64, FB02, Referat 71) in enger Abstimmung mit FB01 vor. Alle Aspekte, die Eingang in den Städtebaulichen Vertrag finden, sollen die interne Arbeitshilfe mit Formulierungshilfen berücksichtigen und können auf das jeweilige konkrete Planaufstellungsverfahren angepasst werden. Dasselbe gilt für einen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB (vgl. § 11 Abs. 4 BauGB).

6. Umgang mit Zielkonflikten / Abwägung

In Abhängigkeit des jeweiligen Projektes haben verschiedene Aspekte Einfluss auf die konkrete städtebauliche und hochbauliche Planung. Hier sind insbesondere, aber nicht abschließend, zu nennen:

- Baulicher Bestand und Möglichkeiten seiner Nachnutzung („graue Energie“)
- Denkmalschutz und Umgebungsschutz
- Baumbestand und Anforderungen an die Freiflächengestaltung
- Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus
- Soziale und kulturelle Anforderungen (Gemeinbedarfsflächen, etc.)
- Unterschiedliche Mobilitätsbedürfnisse
- Anforderungen aus dem Stadtteil, einschließlich privater Belange

Es bedarf einer lösungsorientierten Abwägung der verschiedenen Belange untereinander und gegeneinander unter Berücksichtigung der Anforderungen des „Bremer Standards“ – soweit im konkreten Einzelfall der Bauleitplanung realisierbar -, die die für die Bauleitplanung verantwortlichen Verwaltungseinheiten federführend in Abstimmung mit allen am Bauleitplanverfahren Beteiligten vornehmen. Die im „Bremer Standard“ vorgesehene freiwillige Selbsterklärung privater Dritter (Projektentwickler, vgl. Punkt 6 dieser Dienstanweisung) macht diese Abwägungs- und Entscheidungsprozesse im konkreten Einzelfall transparent und nachvollziehbar, ohne sie vorweg zu binden (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

7. Umgang mit der Selbsterklärung

Die freiwillige Selbsterklärung (siehe Anlage 2) ist von den Projektentwicklerinnen und Projektentwicklern auszufüllen. Sie ist kein Bestandteil der förmlichen Teile des Bauleitplans (Planzeichnung, Begründung) oder eines Städtebaulichen Vertrags. Soweit die freiwillige Selbsterklärung von den Projektentwicklerinnen und Projektentwicklern ausgefüllt wurde, ist sie der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung als Anlage der Vorlage zum Berichtsbeschluss zur Kenntnis zu geben. Die freiwillige Selbsterklärung dient dazu weitere Transparenz über die Anwendung des „Bremer Standard“ herzustellen, ohne den Planungsprozess vorweg zu binden (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

8. Vorlagen / Vorträge gegenüber der Hausleitung als Ergebnis der fachlichen Abstimmung

Kann im Vorfeld der durch Abteilung 6 vorzunehmenden Abwägung zu Einzelaspekten auf Referatsleitungsebene keine Einigkeit hergestellt werden, so wird zunächst ein Einigungsversuch auf Ebene der Fachbereichs- und Abteilungsleitung angestrebt; scheitert dieser ebenfalls, so ist die Einigung auf Staatsräteebene herbeizuführen. Scheitert auch diese Einigungsoption entscheidet die Ressortleitung.

In diesem Verfahren ist in den gemeinsamen Gesprächen ein Lösungsansatz zu erarbeiten, der sowohl fachlich umsetzbar als auch rechtlich vertretbar ist und die Ziele des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt. Die Beteiligten haben die Bereitschaft zum Kompromiss und werden dabei alle Spielräume nutzen, um einen tragfähigen Umsetzungsvorschlag zu formulieren.

9. Inkrafttreten

Diese Dienstanweisung tritt am 01.05.2023 in Kraft.

gezeichnet

Gabriele Nießen
- Staatsrätin BZ

Enno Nottelmann
- Staatsrat UV

Informativische Anlagen:

- Anlage 1: Broschüre „Bremer Standard“
- Anlage 2: Muster Selbsterklärung
- Anlage 3: in der Senatssitzung am 22.11.2022 beschlossene Senatsvorlage „Bremer Standard“