

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

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133
(zugleich Vorhaben und Erschließungsplan)
für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße
und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte

(Bearbeitungsstand: 28.09.2018)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die a + i GmbH aus Bremen (Vorhabenträgerin) beabsichtigt auf einem Garagenhof in der Blumenstraße in Bremen Mitte ein Wohngebäude mit 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten. Hierzu soll der Garagenhof mit seinen Mietgaragen zurückgebaut und auf dem rd. 1.000 m² großen Grundstück ein Gebäude mit Wohnungen in Größen zwischen rd. 60 m² und 150 m² errichtet werden. Die Planung folgt damit dem Ziel des Bremer Innenstadtkonzepts 2025, in den innerstädtischen Quartieren Bremens das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Zur Sicherung einer städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Bebauung wurde der Vorhabenplanung ein hochbauliches Qualifizierungsverfahren vorgeschaltet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1531 aus dem Jahre 1986. Dieser setzt für das Plangebiet eine Fläche für Garagen fest. Die Festsetzung steht der Errichtung eines Wohngebäudes entgegen, so dass das Vorhaben nicht genehmigt werden kann.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).
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

Die Öffentlichkeit wurde am 09. Januar 2018 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

In der Einwohnerversammlung wurden Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet sowie Anregungen und Bedenken entgegengenommen. Diese Einwände wurden bei der weiteren Planaufstellung ausgewertet und haben zu einer Modifizierung der Vorhabenplanung geführt. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen.

Im Nachgang zu der vorgenannten Einwohnerversammlung haben Anwohnerinnen und Anwohner Stellungnahmen mitgeteilt. Diese Stellungnahmen sowie deren Behandlung sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine rd. 1.000 m² große innerstädtische Fläche, die durch einen Garagenhof vollständig versiegelt ist. Mit der Überplanung des Garagenhofs zur Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung stellt das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung dar (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

5. Umweltbelange

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

6. Durchführungsvertrag

Der mit der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

Lediglich aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung 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, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben zur Errichtung eines Wohngebäudes soll für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Die sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die umgebende Infrastruktur begünstigt die Bildung kurzer Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer auswirken.

D) Abstimmungen

Die Planung ist dem Fachausschuss Bau und Verkehr des Stadtteilbeirats Mitte in seiner Sitzung am 20.11.2017 vorgestellt worden. Der Ausschuss hat die Planung zur Kenntnis genommen.

Das Ortsamt Mitte und der Beirat Mitte werden im weiteren Verfahren beteiligt.

Dem Ortsamt Mitte 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 17.11.2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte (Bearbeitungsstand 28.09.2018) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 133 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte (Bearbeitungsstand 28.09.2018) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Anlage zum Bericht der Deputation - Entwurf - (Stellungnahme der Öffentlichkeit)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 (Bearbeitungsstand: 28.09.2018)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 (Bearbeitungsstand: 28.09.2018)

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133

für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg, Bauernstraße und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte

(Bearbeitungsstand: 28.09.2018)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ostertor und umfasst Teile des Flurstücks 808/220 der Flur VR, Gemarkung 58. Es ist rd. 1.000 m² groß und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Privatweg (Flurstück 218) mit einem hieran angrenzenden Wohnhaus (Beim Steinernen Kreuz 2)
- im Westen durch das mit einem Schuppen bebaute Flurstück 224,
- im Süden durch die rückwärtige Bebauung des Grundstücks Ostertorsteinweg 13 (Teil des Flurstücks 808/220) und
- im Osten durch die Blumenstraße (Flurstück 207).

Maßgeblich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ostertorsteinwegs und erstreckt sich auf einer Länge von etwa 50 m entlang der Blumenstraße, über die es erschlossen wird. Die Blumenstraße ist durch Straßenpoller für den Kfz-Verkehr gesperrt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung eines in Teilen überdachten Garagenhofes mit 26 vermieteten Garagen ist das Plangebiet vollständig versiegelt. Die Zufahrt zum Garagenhof erfolgt am nördlichen Ende der Blumenstraße im Kreuzungsbereich der Straßen Beim Steinernen Kreuz, Kreftingstraße und Bauernstraße. Zur Blumenstraße hin wird das Plangebiet durch eine grenzständig errichtete Mauer abgegrenzt. Südlich des Plangebietes bestehen rückwärtige Gebäudeteile des mit einem Ladengeschäft bebauten Grundstücks Ostertorsteinweg 13.

Die Umgebung ist geprägt durch eine straßenbegleitende geschlossene Bebauung mit Wohnhäusern in der gründerzeitlichen Gebäudetypologie des sogenannten "Bremer Hauses". Die Häuser zeichnen sich durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Souterrain und Dachgeschoss sowie einem Vorgarten aus. Die südlich des Plangebiets bestehenden Geschäftshäuser des Ostertorsteinwegs zählen zum Stadtteilzentrum Ostertor / Steintor ("Viertel"), das aufgrund seiner hohen Nutzungsdichte urban geprägt ist.

Der westlich an den Garagenhof anschließende Blockinnenbereich wird bestimmt durch einen rd. 30 m langen Schuppen mit dahinterliegenden Gärten der Wohnhäuser Beim Steinernen Kreuz und der Wulwesstraße. Das nördlich an das Vorhaben anschließende Wohnhaus "Beim Steinernen Kreuz 2" ist als geschütztes Einzeldenkmal Teil der Denkmalgruppe Beim Steinernen Kreuz 1-10.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Zudem ist es Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten zentralen Versorgungsbereichs entlang des Ostertorsteinwegs.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1531 aus dem Jahr 1986. Dieser setzt für das Vorhabengebiet eine Fläche für eingeschossige Garagen fest, eine Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze definiert die überbaubare Fläche, mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs. Für die südlich anschließende Bebauung wird ein Kerngebiet mit einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Entlang des Ostertorsteinwegs setzt der Bebauungsplan 1531 als Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein Kerngebiet fest. Zulässig ist hier eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise.

Für die Wohnhäuser der Straßen Beim Steinernen Kreuz, Kreftingstraße, Bauernstraße und Blumenstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig ist hier eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise.

Die Blumenstraße ist im Bebauungsplan 1531 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger- und Radfahrerbereich festgesetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel der Vorhabenplanung ist die Entwicklung eines Wohnhauses mit bis zu 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage an der Stelle eines Garagenhofes in der innerstädtischen Lage des Bremer Ostertorviertels. Die Planung folgt damit der Zielsetzung der Bremischen Wohnungspolitik, durch urbanes Wohnen in innerstädtischen Quartieren Bremen als lebenswerte und attraktive Stadt zu erhalten.

Aufgrund der beständigen Nachfrage nach Wohnraum in der Bremer Innenstadt, zu der auch der Ortsteil Ostertor zählt, soll gemäß des Bremer Innenstadtkonzepts 2025 bis zum Jahre 2020 der Anteil der in der Innenstadt lebenden Menschen um 10 Prozent gesteigert werden. Um die Wohnfunktion zu stärken, sollen attraktive Wohnorte für eine zunehmend differenzierte Nachfrage – bedingt durch unterschiedliche Lebensphasen und -formen – angeboten werden. Mit der Schaffung von neuem Wohnraum an einem Ort, der bisher durch eine Garagennutzung geprägt war, trägt die Vorhabenplanung zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im Ostertor bei. Mit dem Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen von rd. 60 m² bis zu rd. 150 m² werden sowohl kleine Wohnungen für Singlehaushalte als auch große Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte geschaffen. Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Zur Sicherung einer städtebaulich harmonischen und architektonisch qualitätsvollen Bebauung wurde der Vorhabenplanung ein hochbauliches Qualifizierungsverfahren mit drei teilnehmenden Architekturbüros vorgeschaltet. Im Ergebnis des Verfahrens wurde ein Entwurf ausgewählt, der – in Anlehnung an die Typologie der Bremer Häuser – das Wohnhaus von der Blumenstraße abrückt, so dass der beengte Straßenraum der Blumenstraße visuell aufgeweitet und eine kleine Vorgartenzone ausgebildet werden kann. Die bislang nur einseitig bebaute Blumenstraße wird hierdurch städtebaulich aufgewertet, die Bildung einer Vorgartenzone sowie auch die autofreie Blumenstraße tragen zur Förderung von Nachbarschaften bei.

Zur Schaffung einer der zentralen Lage angemessenen Dichte erfolgt eine Bebauung mit vier Geschossen sowie einem begrünten Flachdach. Die beiden obersten Geschosse sind jeweils gegenüber den darunterliegenden Geschossen in Teilen zurückgestaffelt. Terrassen, Balkone und kleine rückwärtige Gärten bilden die privaten Außenbereiche.

Die Gebäudefassade zur Blumenstraße wird durch drei vorgezogene Eingangsbereiche, Rücksprünge in den oberen Geschossen sowie vertikale Elemente gestaltet, so dass Bezüge zur umgebenden Bebauung der Bremer Häuser hergestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Tiefgaragenzufahrt im Kreuzungsbereich "Beim Steinernen Kreuz/Blumenstraße". Die Tiefgarage dient der Unterbringung von 12 Kfz und beinhaltet auch die Fahrradabstellplätze. Ein Ersatz der durch den Rückbau des Garagenhofs wegfallenden 26 vermieteten Stellplätze ist nicht vorgesehen, da diese Stellplätze keine Pflichtstellplätze darstellen.

Die Müllgefäße werden im Zufahrtsbereich der Tiefgarage angeordnet, um für die Müllabfuhr eine Erreichbarkeit von der Kreuzung "Beim Steinernen Kreuz / Blumenstraße" zu gewährleisten. Eine allgemeine Befahrbarkeit der Blumenstraße für den Kfz-Verkehr ist auch zukünftig nicht vorgesehen. Eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge kann hierüber aber erfolgen.

Mit Realisierung der Vorhabenplanung wird ein innerstädtischer in einem zentralen Versorgungsbereich gelegener Garagenhof zur Schaffung von Wohnraum umgenutzt. Die Planung stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und dient einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die auf eine Begrenzung des Freiflächenverbrauchs abzielt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt daher auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ("Bebauungsplan der Innenentwicklung"). Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, denn das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt und die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².

Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu prüfen sind, bestehen nicht, denn der bisher bestehende Garagenhof versiegelt das Plangebiet vollständig.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 133 bestimmt. In diesem wird kein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt, sondern im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB ein konkretes Vorhaben. Das festgesetzte Vorhaben ist ein Wohngebäude, in dem mindestens 13 und maximal 15 Wohneinheiten zulässig sind. Die Festsetzung zur Errichtung eines Wohngebäudes leitet sich aus der Zielsetzung ab, die Wohnraumversorgung im innerstädtischen Bereich zu erhöhen. Die Vorgabe einer Mindestanzahl an Wohneinheiten sowie die Begrenzung auf 15 Wohneinheiten dient der Sicherstellung einer angemessenen Nutzungsdichte auf dem rd. 1.000 m² großen Vorhabengrundstück.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf ein Wohngebäude wird die angestrebte Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Andere Nutzungen werden damit ausgeschlossen.

Die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens mit den vorgegebenen Anforderungen an die Anzahl der Wohneinheiten erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Zahl der oberirdischen Geschosse sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch eine Baulinie begrenzt, die das Hauptgebäude, die Balkone und Terrassen sowie auch die Eingangstreppe, Fahrstuhlzugänge und Aufstellflächen für Rettungsleitern der Feuerwehr umfasst. Von dem rd. 1.000 m² großen Vorhabengebiet beträgt die Fläche des Hauptgebäudes einschließlich Tiefgarage etwas weniger als 700 m². Hiervon erhalten rd. 310 m² eine Dachbegrünung. Die Gartenflächen sind rd. 215 m² groß. Die verbleibenden Flächen setzen sich aus den Flächen für die Hauseingänge und die Zufahrt zur Tiefgarage zusammen.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt gegenüber der bisherigen Garagenhofbebauung eine Verringerung der Versiegelung des Plangebietes. Die Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt für das Vorhaben rd. 0,67. Dies entspricht einer Überbauung, wie sie für die gemischten Baugebiete und Wohngebiete im Ostertor typisch sind.

Zur Sicherung der Gebäudekubatur des Vorhabens werden neben der überbaubaren Grundstücksfläche auch die unterschiedlichen Geschosse mit ihren Staffelungen festgesetzt. In der Planzeichnung erfolgt eine Differenzierung der Geschossigkeiten durch braune Farbschattierungen und römische Ziffern. Die Geschosszahl stellt dabei keine Obergrenze, sondern eine zwingende Geschosszahl dar, die eine Umsetzung des Vorhabens gewährleisten soll. Oberhalb des dritten Geschosses ist ein Staffelgeschoss geplant, dessen Grundfläche weniger als zwei Drittel des darunterliegenden Geschosses einnimmt.

Die dem Vorhaben zugehörigen Gärten und Vorgärten werden in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt. Die Aufstellflächen für Rettungsleitern der Feuerwehr sind durch Beschriftung kenntlich gemacht. Diese Flächen sind aufgrund ihres Nutzungszwecks von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Tiefgarage darf ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Tiefgaragen errichtet werden. Diese Fläche liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Das geplante Wohngebäude ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise und somit grenzständig zu errichten. Diese Festsetzung leitet sich aus der umgebenden geschlossenen Bauweise ab und stellt eine Bebauung ohne Baulücken sicher. Die gemäß der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vorgegebenen Grenzabstände gegenüber der Bebauung in der Blumenstraße sowie zu den westlich gelegenen Grundstücken werden eingehalten.

Die Höhenbegrenzung des Wohngebäudes erfolgt durch eine Begrenzung der Anzahl der Geschosse und durch die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt (Bz). Dieser wurde mit 5,51 m über Normalnull (üNN) am nördlichen Ende der Blumenstraße festgelegt und stellt einen vorhandenen Kanaldeckel dar, der in der Örtlichkeit bestimmbar ist. Die Festlegung eines Höhenbezugspunkts dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für alle Oberkanten des Wohngebäudes, das über gestaffelte Geschosse und somit unterschiedliche Höhen verfügt.

Die festgesetzten Höchstmaße für das Wohngebäude leiten sich zum einen aus der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet sowie zum anderen aus der Umgebung ab. Da die Gebäudekonzeption des Wohnhauses durch Vor- und Rücksprünge eine Staffelung der einzelnen Geschosse vorsieht, wird für jede Staffelung die maximale Gebäudehöhe angegeben. Insgesamt verfügt das Wohnhaus über vier Geschosse mit jeweils unterschiedlichen Grundflächen. Das oberste Geschoss des Wohnhauses springt mit einer Grundfläche von rd. 275 m² als gestaffeltes Geschoss um mehrere Meter von der nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudekante der darunterliegenden Geschosse zurück. Die Oberkante dieses Staffelgeschosses darf max. 14,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Damit bleibt das Gebäude in seiner Höhenentwicklung unter dem nördlichen Nachbargebäude Beim Steinernen Kreuz 2, das über eine Firsthöhe von rd. 15,5 m über dem Bezugspunkt verfügt. Die Oberkante des dritten Geschosses des geplanten Wohnhauses hat eine Höhe von knapp 11,0 m über dem Bezugspunkt und nimmt damit mit wenigen Centimetern Abweichung die Trauflinien des gegenüberliegenden Wohnhauses Bauernstraße 5 und des nördlich angrenzenden Hauses Beim Steinernen Kreuz 2 auf. Somit nehmen die im Bebauungsplan festgesetzten Maximalhöhen Bezug zur umgebenden Wohnbebauung.

Die oben genannte Begrenzung der Gebäudehöhen und die Staffelung der Geschosse dienen auch der Reduzierung des Schattenwurfs gegenüber der nördlich und östlich, angrenzenden Wohnbebauung der Straßen Beim Steinernen Kreuz, Bauernstraße und Blumenstraße. So lässt sich in einer Schattensimulation feststellen, dass beim Sonnenhöchststand im Juni eine Verschattung der Gebäuderückseiten der Wohnhäuser der Bauernstraße sowie eine Verschattung des Wohnhaus Blumenstraße 4 ab 16.00 Uhr beginnt. Eine Verschattung der Wohnräume des nördlich angrenzenden Gebäudes Beim Steinernen Kreuz 2 erfolgt vorhabenbedingt aufgrund des hohen Sonnenstandes im Sommer nur kurzzeitig am späten Vormittag.

Zur Tag-und-Nacht-Gleiche (Ende März und Ende September) findet eine vorhabenbedingte Verschattung der Wohngebäude in der Bauernstraße in den Nachmittagsstunden ab 15.00 Uhr statt. Das nördliche Nachbargebäude Beim Steinernen Kreuz 2 wird hingegen zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche am späten Vormittag zwischen 11.00 und 12.00 Uhr verschattet. Das Wohnhaus Blumenstraße 4 wird bereits durch das gegenüberliegende Bestandsgebäude Blumenstraße 8 ab 15.00 Uhr verschattet. Eine vorhabenbedingte Verschattung nimmt ab 16.00 Uhr zu.

Im Winter erfolgt eine Verschattung der Gebäude in der Blumenstraße und Bauernstraße aufgrund des tiefen Sonnenstands bereits durch die Bestandsbauten des Ostertorsteinwegs und der Wulwesstraße. Das Wohnhaus Bauernstraße 5 wird im Winter gegenüber der Bestandssituation bereits um 14.00 Uhr und somit eine Stunde früher verschattet. Das Haus Blumenstraße 4 wird im Winter bereits in der Bestandssituation durch die umgebenden Wohnhäuser der Bauernstraße, Blumenstraße, des Ostertorsteinwegs und der Wulwesstraße verschattet. Die Südseite des Wohnhauses Beim Steinernen Kreuz 2 wird durch das neue Wohngebäude zwischen 11.00 und 12.00 Uhr sowie in den unteren Geschossen bis 13.00 Uhr verschattet.

Im Ergebnis der Verschattungsstudie wird deutlich, dass aufgrund der grenzständigen Neubebauung die Verschattung der südlichen Gebäudeseite des angrenzenden Wohnhauses Beim Steinernen Kreuz 2 zunimmt. Diese Zunahme wird jedoch für städtebaulich vertretbar gehalten, da sie auf die späten Vormittags- und Mittagsstunden begrenzt ist und außerhalb dieser Zeit weiterhin eine Besonnung stattfindet. In der Blumenstraße ist aufgrund der südöstlichen Lage der Bestandsgebäude nur das Haus Nr. 4 durch eine Verschattung des Vorhabens betroffen. Diese wird jedoch für vertretbar gehalten, da das Vor-

haben die Grenzabstände nach dem BremLBO gegenüber dem Haus Blumenstraße 4 einhält und das bestehende Wohnhaus sowohl im Frühjahr als auch im Sommer und Herbst weiterhin besonnt wird.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für technische Aufbauten um bis zu 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden kann. Diese Regelung wurde getroffen, um ggf. für das Wohnhaus erforderliche technische Anlagen wie Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsrohre etc. oder aber auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf dem Flachdach errichten zu können. Weitere Voraussetzung zur Erfüllung des Genehmigungsvorbehalts ist, dass die technischen Aufbauten um mindestens 1,0 m von der Außenkante des jeweiligen Geschosses zurückspringen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit der Ausnahmeregelung liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

3. Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Wohnhauses erfolgt über die Kreuzung Beim Steinernen Kreuz / Blumenstraße im Bereich der bisherigen Zufahrt zum Garagenhof. Eine Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge sind auch zukünftig nur in diesem Bereich zulässig, denn die Blumenstraße soll weiterhin nur von Fußgängern und Radfahrern, nicht jedoch von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Daher setzt der Bebauungsplan den Ein- und Ausfahrtsbereich an der gleichen Stelle wie die bisherige Zufahrt zum Garagenhof fest. Die Eingänge zu den einzelnen Wohnungen des Vorhabens erfolgen von der Blumenstraße aus.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Schaffung eines attraktiven Ortsbildes in der Blumenstraße bestimmt der Bebauungsplan, dass die Errichtung von Kfz-Stellplätzen nur unterirdisch innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig ist. Mit dieser Regelung soll das oberirdische Abstellen von Kraftfahrzeugen im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sich dies negativ auf die Blumenstraße mit ihrem schmalen Straßenquerschnitt auswirken würde. Die Tiefgarage umfasst vollständig die Grundfläche des Wohnhauses und ermöglicht damit die Unterbringung von 12 Kfz-Stellplätzen, von denen drei behindertengerecht ausgeführt werden können. In der Tiefgarage werden auch 34 Fahrradabstellplätze sowie für jede Wohnung ein Kellerraum vorgehalten. Die Müllbehälter werden ebenfalls in einem dafür vorgesehenen Raum in der Tiefgarage untergebracht.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. In rd. 130 m Entfernung zum Vorhaben besteht die BSAG-Haltestelle "Wulwesstraße", an der die Straßenbahnen der Linien 2 und 3 halten. Die drei nächstgelegenen weiteren Haltestellen sind die Domsheide, der Sielwall sowie die Humboldtstraße, von der jeweils Straßenbahnen in Richtung Hauptbahnhof verkehren.

Zusätzlich zur ÖPNV-Anbindung ist das Vorhaben auch sehr gut in das Netz mehrerer Carsharing-Stationen eingebunden. In rd. 150 m Entfernung zum Vorhaben besteht in der Albrechtstraße eine Carsharing-Station. Weitere fußläufig vom Plangebiet aus erreichbare Carsharing-Stationen liegen Am Dobben, Am Rembertiring, in der Römerstraße sowie auch in der St.-Pauli-Straße. Über die Straße Auf den Häfen oder die Contrescarpe ist der Hauptbahnhof Bremen mit dem Fahrrad in rd. 10 Minuten zu erreichen.

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes im Ostertorviertel und der oben beschriebenen alternativen Möglichkeiten zum Erreichen des Plangebietes ohne ein Kraftfahrzeug werden über die Kfz-Pflichtstellplätze in der Tiefgarage hinaus keine weiteren Kfz-Stellplätze, z.B. für Besucher, angeboten. Der Verzicht auf die Herstellung von Besucherstellplätzen innerhalb des Plangebietes begründet sich auch darin, dass es sich bei der Vorhabenplanung um die Schließung einer Bebauungslücke zwischen der Straße Beim Steinernen Kreuz und dem Ostertorsteinweg und somit um eine Planung im Bestand

handelt. Da die Blumenstraße für den Kfz-Verkehr gesperrt und mit einer Straßenbreite von ca. 4 - 6 m sehr schmal ist, können auch im Verkehrsraum vor dem Vorhabengrundstück keine Besucherstellplätze untergebracht werden.

4. Entwässerung und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Kanalisation in der Blumenstraße angeschlossen. In dieser besteht ein Mischwasserkanal, der bereits das Niederschlagwasser des vollständig versiegelten Garagenhofs aufnimmt. Das neue Wohngebäude wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Mit der Realisierung der Vorhabenplanung erfolgt jedoch eine Reduzierung des Regenwasserabflusses, denn aufgrund der Gärten sowie der Dachbegrünung des Wohnhauses werden Teile des Regenwassers versickert bzw. verdunstet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Dachbegrünung enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass die Dächer von Hauptgebäuden mindestens zu 80% zu begrünen sind. Ausgenommen von der Begrünung sind Flächen für die Errichtung von Klima- und Lüftungsanlagen.

Eine vollständige Versickerung des Regenwassers oder die Anlage eines Regenrückhaltebeckens für eine weitere Reduzierung des Regenwasserabflusses ist aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse in dem nur rd. 1.000 m² großen Plangebiet nicht möglich.

5. Immissionsschutz

Die Lärmkarten des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr stellen für das Plangebiet durch den Verkehrslärm verursachte Außenlärmwerte tagsüber von über 40 bis zu 50 dB(A) dar. Lediglich unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebietes, im Anschluss an die Bestandsbebauung, werden tagsüber Außenlärmwerte von bis zu 55 dB(A) erreicht. Mit diesen Außenlärmwerten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete größtenteils eingehalten.

Für den Nachtzeitraum werden mit Außenlärmwerten von über 35 bis zu 40 dB(A) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Ähnlich wie im Tageszeitraum sind die Außenlärmwerte jedoch unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebietes mit über 50 bis zu 55 dB(A) etwas höher als im sonstigen Vorhabenbereich, so dass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete überschritten werden.

Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung wird die punktuelle Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an der südlichen Grenze des Plangebietes für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere während der Nachtzeit – sichergestellt ist. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen ist, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Im übrigen Plangebiet ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Für den Tageszeitraum wird im Bebauungsplan bestimmt, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen ist,

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

Mit den vorgenannten Regelungen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gesichert werden. Der Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen hat mit den Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

6. Klimaschutz

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt, dass die tragende Konstruktion der Dachflächen der Hauptgebäude statisch so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch nachträglich möglich ist. Damit ist gemeint, dass neben der Schaffung der statischen Voraussetzungen bei der weiteren Gebäudeplanung z.B. Leerrohre vorgesehen werden und die notwendige Positionierung von Technikanschlüssen berücksichtigt wird. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

Mit einer zukünftigen geringeren Versiegelung des Vorhabengrundstücks nach dem Rückbau des Garagenhofes sowie der vorgegebenen Dachbegrünung erfolgt ein verzögerter Regenwasserabfluss. Hierdurch erhöht sich die Verdunstungsrate im Plangebiet, so dass sich die mikroklimatischen Verhältnisse im Planbereich verbessern.

7. Denkmalschutz, Landesarchäologie

Nördlich des Plangebietes bestehen im Kreuzungsbereich zur Straße "Beim Steinernen Kreuz" vier Wohnhäuser, die als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste des Landes Bremen eingetragen sind. Dazu zählt auch das direkt nördlich angrenzende Gebäude "Beim Steinernen Kreuz 2". Für die Bebauung entlang der Straßen Beim Steinernen Kreuz und Kreftingstraße besteht zudem ein Ensembleschutz nach dem Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) des Landes Bremen. Das Vorhabengrundstück fällt in den Bereich des Umgebungsschutzes nach dem DSchG. Vor diesem Hintergrund wurde die Kubatur und Architektur des neuen Wohngebäudes mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Bremen abgestimmt.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Um zu vermeiden, dass diese bei Erdarbeiten unkontrolliert zerstört werden, ist die Beteiligung der Landesarchäologie an den Erdarbeiten erforderlich. Eine lückenlose Beobachtung der Erdarbeiten muss von Anfang an gewährleistet sein. Ebenso ist ausreichend Gelegenheit zu eventuell notwendigen Untersuchungen oder Bergungen einzuräumen. Bei Erdarbeiten jeglicher Art, insbesondere auch bei Bohrsondierungen, Kampfmittelsuche und -räumung, ist eine vorherige Absprache mit dem Landesarchäologen erforderlich. Das gilt auch für Abbrucharbeiten, soweit sie durch Forträumen alter Fundamente oder ähnliches Erdreich berühren.

8. Kampfmittel, Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 133 lagen ursprünglich folgende Hinweise auf möglicherweise altlastenrelevante Nutzungen vor:

Ostertorsteinweg 13 – 17: Eisengroßhandel (1942)
Müllbeseitigung (1935-1940)
Ölhandel (1935-40)
Matratzenfabrik (1910-1940)
Tischlerei (ohne Jahresangabe)

Vom Vorhabenträger a + i Bau GmbH wurden zur Klärung des Sachverhalts eine Historische Recherche (*Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, Dipl. Ing. Jörn Pesel; Ergebniskurzbericht Historische Recherche für den Bereich V + E Plan 133; 08.03.2018*) und eine Orientierende Bodenuntersuchung (*Ingenieurgeologisches Büro Underground; Orientierende Untersuchung für das Grundstück Blumenstraße 7-8 in Bremen, 31.05. 2018*) vorgelegt.

Im Plangebiet existierte demnach seit 1834 ein Eisenlager und von 1856 bis Anfang des 20. Jahrhunderts eine Schmiede. Seit 1936 bis heute wird das Grundstück durch einen Garagenhof genutzt. Die anderen Hinweise haben sich nicht bestätigt bzw. sind für das Plangebiet nicht relevant.

Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung wurden insgesamt 12 Bohrungen zur Erkundung des Untergrunds abgeteuft. Der Bodenaufbau ist durch eine zwischen 1 m und 2,2 m mächtige anthropogene Auffüllung mit Beimengungen von Bauschutt, Schlacken, untergeordnet auch Asche und Glas gekennzeichnet. Darunter folgen feinsandige Mittelsande (Wesersande), die in der Regel zwischen 4 und 5 Metern Tiefe durch eine schluffige oder tonige Schicht (Auenlehm) unterbrochen werden.

In mehreren Einzelproben aus der künstlichen Auffüllung als auch in einer der drei erstellten Mischproben wurden die Prüfwerte für den Parameter Blei der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung v. 17. Juli 1999 (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohnnutzung und bei einer Probe die in der Mitteilung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr genannten Werte zur Bewertung von PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) vom 16.12.2016 überschritten.

Kennzeichnungen und Festsetzungen zum Schutze vor schädlichen Bodenveränderungen sind nicht erforderlich, da die Sanierung bzw. Sicherung der schädlichen Bodenveränderung durch eine Sanierungsvereinbarung sichergestellt ist.

D Umweltbelange

Da bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (vgl. Kap. B 3).

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das Plangebiet selbst nur über eine Größe von rd. 1.000 m² verfügt. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet, ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich, zumal das Plangebiet durch den Garagenhof vollständig versiegelt war. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet bestehen schädliche Bodenveränderungen, die mittels eines vollständigen Bodenaustausches vor Errichtung des Wohngebäudes beseitigt werden (vgl. Kap. C 8).

Mit der Neuordnung des Plangebietes und dem Rückbau des Garagenhofes kommt es zu einer Entsiegelung von Flächen. Dies wirkt sich positiv auf die Bodenfunktionen sowie die mikroklimatischen Verhältnisse aus. Zur Erhöhung des Grünvolumens im Plangebiet sowie zur weiteren städtebaulichen Aufwertung gegenüber der bisherigen Nutzung erfolgt eine Bepflanzung der Gärten sowie auch der Vorgärten, die an die Blumenstraße grenzen.

Artenschutz

Im Plangebiet bestehen weder Bäume noch sonstige Gehölzstrukturen. Daher ist mit keinen gefährdeten oder streng geschützten Baumbrütern zu rechnen. Mit der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum mit angrenzender Straße und Bebauung stellt das Gebiet auch keinen Lebensraum für seltene oder streng geschützte Bodenbrüter dar.

Aufgrund der baulichen Anlagen des Garagenhofes kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass diese von Fledermäusen aufgesucht werden. Daher wurde durch das Bremer Büro Ökologis GmbH im Februar 2018 eine Artenschutzkontrolle durchgeführt (*Ökologis GmbH; Bauvorhaben Blumenstraße: Artenschutzkontrolle, 11.02.2018*). Diese diente in erster Linie dem Zweck, die vorhandenen Gebäude in Bezug auf potenziell besiedelbare Fledermausquartiere zu untersuchen. Bei Vorhandensein entsprechender Strukturen, wie z.B. Mauernischen, Spalten, Gebäudehohlräume, Zwischendecken, Fassadenzwischenräume, Dachstühle mit wettergeschützten Nischen usw. sollten diese in einer gezielten Kontrolle in Bezug auf etwaige Fledermaus-Winterquartiere untersucht werden. Auf dem Garagenhofgelände wurden sämtliche Gebäude sowohl im Außen- als auch im Innenbereich mit drei zoologisch erfahrenen Personen genau inspiziert. Verwendet wurden bei der Artenschutzkontrolle lichtstarke Scheinwerfer zur Ausleuchtung dunkler versteckter Bereiche sowie ein Fledermaus-Ultraschalldetektor.

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich weder an den Außenwänden der Gebäude, noch innerhalb der Garagen oder im Bereich der Garagenhof-Dachkonstruktion Hohlräume oder sonstige Strukturen befinden, die von Fledermäusen besiedelt werden können. Alle Garagen weisen glatte Wände auf, verfügen nicht über Zwischenwände, Kellerschächte, Deckenhohlräume, Fassadenverkleidungen oder dergleichen und sind jeweils vollständig verschlossen. Gebäudebesiedelnde Fledermäuse wie z.B. Zwerg- oder Breitflügelfledermäuse finden dort insofern keine Einflugmöglichkeiten oder Quartierstandorte. Ein Abriss der Gebäude ist aufgrund fehlender Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen verbunden, insofern also artenschutzrechtlich unbedenklich.

Auch für das Schutzgut Brutvögel hat der Garagenhof und die dort bestehenden Gebäude keine Bedeutung. Allerdings können sich ab Ende März bis ca. August z.B. unter der Dachkonstruktion bestimmte Vogelarten zur Brut ansiedeln, da es dort potenzielle Nistmöglichkeiten z.B. für Arten wie Hausrotschwanz, Haussperling, Dohle usw. gibt. Die genannten Arten und ebenfalls andere Singvogelarten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils "besonders geschützt". Während dieser Zeit und bei gegebenem Brutvorkommen wäre also der Gebäudeabriss in artenschutzrechtlicher Hinsicht unzulässig. Zur Herstellung der Planungssicherheit empfiehlt der Gutachter, im Vorfeld der Abrissmaßnahmen eine weitere Kontrolle vorzunehmen. Hierbei könnte z.B. aufgeklärt werden, wann mit einem Ausfliegen der Vögel bzw. einer Auflösung der Lebensstätten zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan enthält daher einen entsprechenden Hinweis darauf, dass eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen werden kann. So ist vor Abriss von Gebäuden eine Kontrolle auf mögliche Brutvögel erforderlich und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen.

Die sonstigen Umweltbelange, mit Ausnahme der in Kap. C 5 dargestellten Belange des Immissionsschutzes, werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

E Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Lediglich aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung 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, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben zur Errichtung eines Wohngebäudes soll für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an alle Geschlechter. Die sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die umgebende Infrastruktur begünstigt die Bildung kurzer Wegeketten, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie auswirken.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

a + i Bau GmbH

Bremen,

.....

Anlagen

Bebauungskonzeption (informativ, ohne Maßstab)
(Verfasser: Kastens Architekten, Bremen)



Gebäudeperspektive von der Blumenstraße (Südansicht) informativ
(Verfasser: Kastens Architekten, Bremen); (ohne Maßstab)



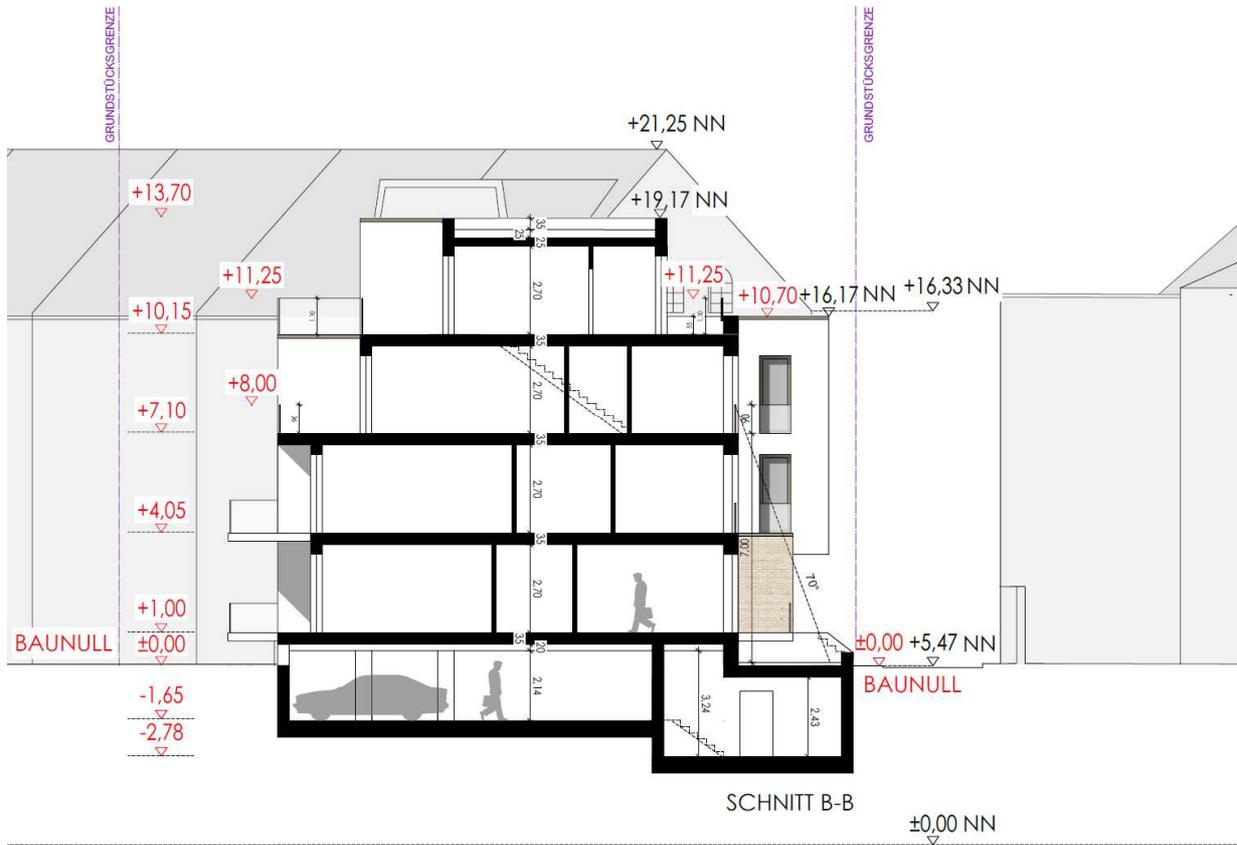
Vogelperspektive (informativ)
(Verfasser: Kastens Architekten, Bremen);



Perspektive Gebäuderückseite (informativ)
(Verfasser: Kastens Architekten, Bremen)



Schnitt– Blumenstraße mit Vorhabenplanung (informativ, ohne Maßstab), (Verfasser: Kastens Architekten, Bremen)



**Straßenabwicklung Blumenstraße (Ostansicht) mit Vorhabenplanung mit Hintergrund
Bebauung Ostertorsteinweg und Beim Steinernen Kreuz;** (informativ, ohne Maßstab)
(Verfasser: Kastens Architekten, Bremen), (ohne Maßstab)



Freie Hansestadt Bremen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV)

Niederschrift zur Einwohnerversammlung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostertorsteinweg und Beim Steinernen Kreuz in Bremen-Mitte, Ortsteil Ostertor.

am Dienstag, 09.01.2018 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Contrescarpe 72 in 28195 Bremen.

Beginn: 17.30 Uhr

Ende: 20.00 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Frau Hartung waren neben zahlreichen Bürgerinnen und Bürger auch Frau Skerra (SUBV; Ref. 63 Planung-Bauordnung Mitte), Herr Petry (SUBV; Ref. 63 Planung-Bauordnung Mitte), Frau Kastens und Herr Krenz (beide vom Architekturbüro Ute Kastens Architekten BDA) sowie Herr Lemke und Frau von Rahden (beide Stadtplanungsbüro BPW baumgart+partner).

Frau Hartung begrüßt alle Teilnehmenden zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 133. Sie stellt die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung, des Architekturbüros und des Stadtplanungsbüros vor. Im Anschluss erklärt Frau Skerra den Ablauf des gesetzlichen Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Sie weist darauf hin, dass die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 133 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit zur Information über die Planung und zur Abgabe einer Stellungnahme haben.

Im Folgenden stellt Herr Lemke vom Stadtplanungsbüro BPW baumgart+partner in einer kurzen Präsentation Anlass und Ziele der Planung, das Plangebiet sowie das bestehende Planungsrecht vor. Herr Lemke erläutert auch die Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und erklärt, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll. In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, dass die Stadt Bremen unter dem Motto „Lebenswert – Urban – Vernetzt“ das städtebauliche Leitbild der Innenentwicklung verfolgt. Dies meint, dass im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Flächenverbrauch unter anderem durch ein Flächenrecycling reduziert werden soll. So sollen z.B. für den Wohnungsneubau vornehmlich brach liegende oder untergenutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Herr Lemke erklärt weiter, dass im Rahmen der Erarbeitung der Wohnungsbaukonzeption Bremen gutachterlich ermittelt worden ist, dass in der Stadt Bremen im Zeitraum von 2010 bis 2020 jährlich rd. 1.400 Wohneinheiten zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bremerinnen und Bremer neu hergestellt werden müssten. Herr Lemke ergänzt, dass im Rahmen des Bremer Sofortprogramms Wohnungsbau im Dezember 2015 der Senat beschlossen hat, dass über die 1.400 Wohnungen hinaus bis zum Ende des Jahres 2017 jährlich weitere 1.000 Wohneinheiten geschaffen werden sollen.

Im Weiteren erläutert Herr Lemke, dass das Plangebiet einen Garagenhof unweit vom Ostertorsteinweg und somit in zentraler Lage des Ostertors umfasst. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum in den innenstadtnahen Wohnquartieren und fehlender Freiflächen, die sich für eine Bebauung eignen würden, stellt der Garagenhof des Plangebietes eine untergenutzte Fläche mit einem Potenzial für den Wohnungsbau dar. Vor diesem Hintergrund sollen bis zu 15 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Die Blumenstraße ist nicht Bestandteil des Plangebiets. Sie wird weiterhin nicht für den Durchgangsverkehr geöffnet. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über die Straße Beim Steinernen Kreuz. Der Flächennutzungsplan Bremen sieht für den Bereich des Wohnhauses eine Wohnbaufläche vor. Der noch geltende Bebauungsplan setzt den südlichen Teilbereich als Kerngebiet (MK) und den weiteren Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Zweckbestimmung für Garagen (Ga) vor. Aufgrund dieser Zweckbestimmung muss das Planungsrecht geändert werden.

Frau Skerra erläutert, dass dem Bebauungsplanverfahren ein Gutachterverfahren vorgeschaltet war, bei dem drei Architekturbüros mit der Erarbeitung einer städtebaulichen/architektonischen Konzeption für das Plangebiet beauftragt wurden. Im Ergebnis wurde durch ein Empfehlungsgremium der Entwurf der Bremer Architektin Ute Kastens zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Der Entwurf zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass die Bebauung in der Tradition ortstypischer Bremer Häuser von der Straße abrückt und somit ein Vorgartenbereich entsteht, der zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums der Blumenstraße führt.

Herr Krenz vom Architekturbüro Ute Kastens Architekten BDA erläutert anschließend die städtebauliche Einbindung des Plangebietes zwischen der Bebauung des Ostertorsteinwegs und Beim Steinernen Kreuz sowie das architektonische Konzept des Vorhabens. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt an gleicher Stelle wie aktuell des Garagenhofes. Die Pflichtstellplätze für die neuen Wohnungen werden in einer Tiefgarage unter dem Wohngebäude platziert. Des Weiteren wird in der Tiefgarage ausreichend Raum zur Abstellung von Fahrrädern geschaffen. Herr Krenz erläutert anhand von Grundrissen den Aufbau des geplanten Gebäudes, die Anordnung der Wohnungen, die Erschließung sowie auch die Fassadengestaltung.

Im Anschluss an die Präsentationen werden folgende Fragen gestellt:

- 1) Eine Bürgerin fragt nach dem Zeitplan Stand heute für die Vorhabenplanung und wann der Baubeginn sein soll

Antwort: Herr Lemke erklärt, dass der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes noch möglichst vor den Sommerferien erfolgen soll. Dann wäre voraussichtlich im Herbst 2018 ein Stand der Planreife erreicht, nach dem ein Bauantrag für das Vorhaben genehmigt werden könnte. Dann liegt es am Vorhabenträger, wann er mit den Bauarbeiten beginnen möchte.

- 2) Ein Bürger erkundigt sich nach dem geplanten Quadratmeterpreis und ob dieser 14,00 € übersteigen wird.

Antwort: Frau Kastens antwortet, dass die Preise für die Wohnungen durch den Vorhabenträger bestimmt werden. Sie kann daher hierzu keine Aussagen machen.

- 3) Eine Bürgerin/ein Bürger fragt, wie der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt wird.

Antwort: Herr Pety erklärt, dass bei Vorhaben ab 20 Wohneinheiten und Schaffung eines neuen Planungsrechts oder Verkauf des Grundstücks durch Bremen) eine Sozialquote von 25% eingehalten werden muss. Da das Bauvorhaben mit 15 Wohneinheiten kleiner ist, muss der Vorhabenträger keine förderfähigen Wohnungen bereitstellen. Die Stadt hat daher bei diesem Vorhaben kein Mitwirkungsrecht, was den geförderten Wohnungsbau angeht.

- 4) Eine Bürgerin bemängelt, dass durch die Bebauung des Garagenhofes Stellplätze verloren gehen und der Parkplatzmangel im Ostertor weiter zunehme. Zudem sei durch das Parken auf den engen Straßen nicht einmal die Zufahrt für die Feuerwehr gewährleistet.

Antwort: Herr Pety antwortet, dass ein Mangel an Stellplätzen im Ostertor schon seit längerem vorhanden sei. Er klärt auf, dass die momentanen Stellplätze auf dem Garagenhof einem privaten Eigentümer gehören und somit keine Pflichtstellplätze sind, die ersetzt werden müssen. Herr Lemke ergänzt, dass es sich somit bei dem Garagenhof um eine gewerbliche Stellplatzanlage handelt. Er weist darauf hin, dass es in allen innenstadtnahen Wohnquartieren einen Mangel an Stellplätzen gäbe.

Herr Lemke erklärt weiter, dass es Ziel der Stadtplanung sei, den Umweltverbund zu fördern und Alternativen zur Nutzung eines PKW geschaffen werden sollen. Mit einer Verringerung des Kfz-Anteils kann auch der öffentliche Raum und somit das Wohnumfeld mehr Lebensqualität entwickeln. Vor diesem Hintergrund enthält auch das Bremer Stellplatzortsgesetz die Möglichkeit, mit einem Mobilitätskonzept den Ablösebetrag für Pflichtstellplätze für neue Wohneinheiten gezielt in Car-Sharing oder ÖPNV-Tickets zu investieren und damit die Anzahl privater PKWs zu reduzieren. Herr Lemke weist darauf hin, dass in wenigen Metern zum Plangebiet die Straßenbahn-Haltestelle „Wulwesstraße/Ulrichsplatz“ bestehe, so dass das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden sei. Zudem existiere in der Albrechtstraße eine große Carsharing-Station. Das Carsharing bietet den Anliegern die Möglichkeit, auf ein eigenes Auto zu verzichten. Herr Lemke führt weiter aus, dass insbesondere bei jungen Erwachsenen ein Trend zu verzeichnen sei, auf ein eigenes Auto zu verzichten und sich stattdessen ein Auto zu teilen. Auch würden innerhalb des Stadtgebietes immer mehr Menschen das Fahrrad zur Fortbewegung nutzen.

Frau Kastens erklärt, dass die Pflichtstellplätze für die neuen Wohnungen unterirdisch in der Tiefgarage untergebracht werden. Damit würden die Autos den öffentlichen Raum nicht weiter belasten. Zur Vergrößerung des Angebotes an öffentlichen Stellplätzen schlägt sie vor, z.B. eine Quartiersgarage am Hohenpfad zu errichten.

Herr Krenz erklärt, dass die Feuerwehr das Wohnhaus selbstverständlich erreichen könne.

- 5) Eine Bürgerin fragt nach dem momentanen Besitzer des Garagenhofes. Wer der zukünftige Bauträger sein wird und woher der momentane Plan stammt. Des Weiteren fragt sie, ob Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen werden.

Antwort: Herr Lemke benennt als Vorhabenträgerin die a + i Bau GmbH aus Bremen. Frau Skerra erläutert, dass die a + i Bau GmbH mit dem Wunsch der Errichtung eines Wohnhauses anstelle des Garagenhofes an die Stadt herangetreten sei. Da die Stadt die Schaffung von neuem Wohnraum an diesem Standort begrüße, sei gemeinsam die Durchführung eines Gutachterverfahrens mit drei Architekturbüros verabredet worden. Frau Skerra erklärt auf Nachfrage, dass die Stadt kein Vorkaufsrecht an dem Grundstück habe, es aber auch nie zur Debatte stand, dieses Grundstück selber zu bebauen. Frau Kastens erläutert, dass keine Mietwohnungen, sondern Eigentumswohnungen geschaffen werden sollen.

- 6) Eine Bürgerin gibt zu bedenken, dass sich der Charakter des Viertels durch Eigentumswohnungen nicht erhalten lasse.

Antwort: Frau Kastens antwortet, dass die meisten Interessenten, die sich bereits über das Projekt informiert haben, bereits Viertelbewohner seien und am Leben im Viertel teilnehmen würden.

- 7) Eine Bürgerin/ein Bürger schlägt vor, dass die angrenzenden Straßen zu einer 30-Zone werden, damit durch die steigende Durchfahrtsmenge, die spielenden Kinder nicht behindert werden. Sie weist darauf hin, dass in der Blumenstraße eine ältere Dame lebe, die auf ihren Behindertenstellplatz in der Blumenstraße angewiesen sei.

Antwort: Herr Lemke antwortet zu prüfen, ob die angrenzenden Straßen nicht bereits Teil einer Tempo 30 Zone seien. Er begrüßt in jedem Fall diesen Vorschlag und gibt ihn gerne an die zuständigen Behörden weiter. Herr Lemke erklärt, dass die Blumenstraße aufgrund von Straßenpollern für den Kfz-Verkehr bereits gesperrt sei. Bestehende Zufahrtsberechtigungen für Anlieger bleiben von der Planung unberührt.

- 8) Eine Bürgerin sagt aus, dass durch den Neubau der Sonneneinfall der umliegenden Wohnungen verschlechtert und somit auch die Wohnqualität erheblich eingeschränkt wird.

Antwort: Herr Lemke gibt an, dass eine ausreichende Belichtung durch die Einhaltung der Abstandsregelungen der Landesbauordnung gewährleistet wird. Über die Landesbauordnung hinaus gäbe es keine Vorschriften die vorgeben, dass sich bei einer Neubebauung die Lichtverhältnisse im Bestand nicht ändern dürfen.

- 9) Ein Bürger fragt nach, ob auf die umliegende Bebauung durch den Bau der Tiefgarage geachtet wird und wie lange die Dauer des Baus sein wird.

Antwort: Herr Lemke erklärt, dass bei solchen Baumaßnahmen ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird, was auch im Interesse des Bauherrn sei. Frau Kastens erklärt, dass mit einer Bauphase von ca. 1,5 Jahren gerechnet werden müsse.

- 10) Eine Bürgerin fasst die Anliegen der Anwohner noch einmal zusammen:

- Das neue Wohnhaus soll ein Geschoss weniger haben
- Die Gebäudetiefe soll den Häusern der Straße „Am Steinernen Kreuz“ angepasst werden

- Das sogenannte „Atelierhaus“ soll entfallen
- Der Denkmalschutz soll beteiligt werden.

11) Ein Bürger widerspricht der Aussage von Herrn Lemke und Herrn Krenz, dass das Vorhaben eine städtebauliche Blockrandschließung sei. Vielmehr sei die Blumenstraße eine kleine Gasse innerhalb des Blocks, jedoch kein Blockrand. Die geplante Bebauung passt sich in ihrem Maßstab nicht an die Häuser in der Blumenstraße an, sondern eher an die „Beim Steinernen Kreuz“.

Antwort: Frau Skerra erklärt, dass sich die neue Bebauung mit der Trauf- und Firsthöhe an den umliegenden Gebäuden orientiere und dass die Höhe des geplanten Gebäudes unter der Firsthöhe des angrenzenden Wohnhauses Beim Steinernen Kreuz liege. Sie verweist darauf, dass die Mitglieder des Empfehlungsgremiums aus dem Gutachterverfahren sich die bauliche Situation vor Ort angeschaut haben und den Entwurf der Architektin Ute Kastens für städtebaulich passend und stimmig gehalten haben. Frau Skerra legt weiter dar, dass sich die Kubaturen des Neubaus an der umgebenden Quartiersbebauung orientieren.

Herr Lemke ergänzt, dass in der Blumenstraße auch mehrgeschossige Gebäude bestehen und das eingeschossige Wohnhaus in der Blumenstraße nicht Maßstab für eine Neubebauung sein kann.

12) Eine Bürgerin erklärt, dass das Vorhaben zu klotzig für die Gasse und die Umgebung sei und dass die Gebäudehöhe eine erdrückende Wirkung ausstrahlt. Sie befürchtet, dass das „zarte“ Gesicht des Viertels verloren gehe. Sie fragt nach, wer die Experten im Empfehlungsgremium seien, dass eine solche Bebauung für stimmig gehalten werde.

Antwort: Frau Skerra und Herr Lemke antworten, dass sich das Empfehlungsgremium unter anderem aus der Senatsbaudirektorin Frau Prof. Dr. Reuther sowie aus anerkannten externen Architekten zusammengesetzt hat.

13) Eine Bürgerin erklärt, dass sie und die Anlieger nicht gegen die Schaffung von Wohnraum anstelle des Garagenhofs seien, jedoch gegen die maximale Ausschöpfung. Das Neubauprojekt soll sich an die Umgebung anpassen und keinen „Riegelbau“ darstellen. Sie ist der Meinung, dass die Aussage der Planer, die Blumenstraße sei eine dunkle Gasse „manipulativ“ sei.

Antwort: Herr Lemke und Frau Kastens erklären, dass sich die Blumenstraße mit ihren langen Mauer entlang des Garagenhofes insbesondere in den Abendstunden als Angstrum darstelle. Eine Wohnbebauung anstelle des Garagenhofes und der Mauer würde hingegen zu einer Belebung der Straße und mehr sozialer Kontrolle führen.

14) Ein Bürger sagt aus, dass die Mauer des Garagenhofes durch das Graffiti eine Attraktion der Stadt sei und diese dadurch verloren ginge.

15) Eine Bürgerin/ein Bürger sagt aus, dass das Viertel ein historisches Quartier sei und dass das Vorhaben nicht zu der Umgebung passe. Zudem wird ausgesagt,

dass die Dachbegrünung „lächerlich“ sei und dass die Mieter des Garagenhofes einen Ausgleich/Alternative von der Stadt fordern.

Antwort: Herr Lemke legt dar, dass jeder Eigentümer verpflichtet sei, den Stellplatznachweis für sein Kfz auf seinem eigenen Grundstück zu führen. Die Stadt sei daher auch nicht verpflichtet, Ersatz für den wegfallenden Garagenhof zu schaffen. Herr Lemke führt weiter aus, dass mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Abwägung zwischen der Erhaltung eines Garagenhofes und der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch die gewählten Stadtvertreter stattfinden wird.

In Bezug auf die Dachbegrünung weist Herr Lemke darauf hin, dass der Garagenhof derzeit vollflächig versiegelt sei. Die Garagendächer seien zudem mit Dachpappe gedeckt. Mit der Wohnbebauung verringert sich die versiegelte Fläche. Die Dachbegrünung trägt zu einer kurzzeitigen Rückhaltung des Regenwassers und auch zu einer höheren Verdunstung bei. Dies wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Vor diesem Hintergrund werde die Dachbegrünung auch zunehmend bei neuen Bauvorhaben seitens der Stadt gefordert.

- 16) Ein Mitglied des Beirats Mitte begrüßt eine Wohnbebauung anstelle des Garagenhofes, schlägt jedoch aufgrund der Bedenken der Anwohnerinnen und Anwohner vor, sich in einer kleineren Gruppe mit dem Investor, dem Beirat und der Stadtplanung zusammenzusetzen und einen gemeinsamen Forderungskatalog für das Vorhaben zu erstellen.

Antwort: Frau Harttung nimmt die Anregung auf und schlägt vor, einen Abstimmungstermin mit der Architektin und den Anliegern zu organisieren. Frau Kastens erklärt, dass Sie sich gerne mit zwei bis drei Mitgliedern der Anwohnerinitiative an einen Tisch setzt, um das Vorhaben weiter zu erörtern. Sie weist jedoch unter Bezug auf die bisherigen Abstimmungen mit der Stadt darauf hin, dass grundsätzliche Änderungen an dem Vorhaben nicht mehr möglich seien.

- 17) Eine Bürgerin empfindet, dass durch den Neubau das Gesicht des Viertels verschwinden wird. Es soll „bunt-gemischt“ bleiben und nicht Wohnraum für „Topverdiener“ geschaffen werden. Der neue Bebauungsplan spricht zudem gegen den alten Bebauungsplan. Die Bürgerin fragt, ob dies überhaupt juristisch in Ordnung sei.

Antwort: Herr Lemke erklärt, dass das Baugesetzbuch nicht nur die Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern auch deren Änderung oder Aufhebung regeln würde. Hintergrund sei, dass Bebauungspläne als Rechtspläne immer entsprechend der städtebaulichen Leitbilder ihrer Zeit aufgestellt wurden. Herr Lemke erläutert beispielhaft, dass nach dem Zweiten Weltkrieg viele Siedlungshäuser gebaut wurden, die auch noch Möglichkeiten der Selbstversorgung vorgesehen haben. Während in den 1980er Jahren die Siedlungsentwicklung durch Einfamilienhäuser geprägt war, gibt es aktuell eine Entwicklung, dass viele Menschen wieder in die Städte ziehen und der Wohnraum hier knapp wird. Auch die demographische Entwicklung mit einer Zunahme von Single-Haushalten führe dazu, dass sich die Wohnraumsprüche verändern würden. Zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung seien daher die Bebauungspläne zu ändern bzw. neue Pläne aufzustellen.

Herr Lemke verweist darauf, dass am Ende des Planverfahrens die gewählten politischen Vertreterinnen und Vertreter der Stadtbürgerschaft Bremen über den Bebauungsplan entscheiden werden.

- 18) Eine Bürgerin fragt, wie die Zufahrt für die großen Baustellenfahrzeuge generiert wird, da die Straßen zu eng sind.

Antwort: Frau Kastens antwortet, dass passende und ordnungsgemäße Baustellenfahrzeuge eingesetzt werden.

- 19) Ein Bürger fragt, wer über die Bebauung letztendlich entscheidet und ob der Neubau evtl. noch niedriger werden kann.

Antwort: Frau Skerra erläutert, dass die Stadt über die Bebauung entscheiden wird. Ob der Neubau niedriger werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

- 20) Eine Bürgerin/ein Bürger empfindet, dass die Überbauung der neuen Tiefgarageneinfahrt nicht ästhetisch sei. Speziell dieser Baukörper verschattet den Kreuzungsbereich Am Steinernen Kreuz / Kreftingstraße. Gefragt wird zudem, ob den Bürgern das Protokoll offengelegt wird. Die Bürgerin fordert die Erstellung eines Verschattungsgutachtens, das von den Anliegern eingesehen werden kann.

Antwort: Frau Kastens erklärt, eine Verschattungsstudie zu erstellen. Frau Hartung bestätigt, dass das Protokoll dieser Einwohnerversammlung auf der Homepage des Ortsamts Mitte eingestellt wird.

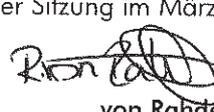
- 21) Ein Anwohner aus der Blumenstraße begrüßt den Neubau. Er freut sich, dass die alte angrenzende Bebauung an das Einzelhandelsgeschäft „Cesar“ bestehen bleiben soll. Er begrüßt zudem, dass neuer Wohnraum geschaffen und die Blumenstraße weiterhin von Kfz-Verkehr freigehalten wird. Er würde sich jedoch über kleinere Dimensionen der Neubebauung freuen.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, bedankt sich Frau Hartung bei den Anwesenden und verweist auf eine erneute Vorstellung des Vorhabens im Beirat Mitte, ggf. schon in der Sitzung im März 2018.


Hartung

(Vorsitzende)

Bremen, 05. Februar 2018



von Rahden, Lemke

(Schriftführer, BPW baumgart+partner)