

Bremen, den 16.10.2018

Telefon: 361-10369 (Frau Ahlers)  
361-6481 (Herr König)  
361-89428 (Herr Eickhoff)

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Land-  
wirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/521 (S)  
Tagesordnungspunkt

## **Deputationsvorlage**

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 131  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes mit  
gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz in Bremen-Neustadt**

**(Bearbeitungsstand: 24.09.2018)**

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

#### **I. Sachdarstellung**

##### **A) Problem**

Die Vorhabenträgerin GEWOBA AG Wohnen und Bauen plant die Errichtung eines achtgeschossigen Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss auf einer öffentlichen Fläche am Hohentorsplatz. Dieser im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 131 beschriebene Teilbereich A, ist eine Fläche, die im Sofortprogramm Wohnungsbau des Bremer Senats unter dem Stichwort „Intensivierung des Wohnungsbaus“ als eine, insbesondere für den geförderten Wohnungsbau, vordringlich zu entwickelnde Fläche bestimmt worden ist. Das Vorhaben ist eine Maßnahme aus der Stadterneuerung „Hohentor / Alte Neustadt“.

Im zweiten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 131, im Teilbereich B, liegt eine eingefriedete Rasenfläche mit neun Laubbäumen. Diese Grünfläche soll zukünftig zu einer Wegeverbindung umgewandelt werden. Dies stellt ebenfalls eine Maßnahme aus der Stadterneuerung „Hohentor / Alte Neustadt“ dar. Der Wegeunterbau für die vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung sowie unterirdische Anlagen zum Rückstau und zur Versickerung von Regenwasser sind bereits im Rahmen der Stadterneuerung hergestellt worden.

Beide Teilbereiche sind im Flächennutzungsplan Bremen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen“ dargestellt. Zudem liegen die Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 861 vom 07.01.1972. Der Bebauungsplan setzt dabei für den Teilbereich A eine Fläche

für eine Stellplatzanlage sowie nordwestlich davon eine Fläche für die angrenzende Feuerwehr fest. Der Teilbereich B ist Bestandteil einer festgesetzten „Fuhrparkstelle“. Beide vorgenannten Vorhaben sind nicht aus dem bestehenden Planungsrecht zu entwickeln.

## **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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 131 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 04. September 2018 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

#### **3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Einwohnerversammlung wurden Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet sowie Bedenken und Anregungen entgegengenommen. Diese Einwände wurden bei der weiteren Planaufstellung ausgewertet und haben zu einer Modifizierung der Vorhabenplanung geführt.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Auf den Inhalt wird verwiesen.

### **4. 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 131 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.

## **5. Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 131 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Die zwei Teilbereiche sind zurzeit eine öffentliche Stellplatzfläche auf dem Hohentorsplatz sowie eine zukünftige Fuß- und Radwegeverbindung. Vor diesem Hintergrund und der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) stellt das Vorhaben am Hohentorsplatz eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

## **6. 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.

## **C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben im Teilbereich A auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür 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.

Zur abschließenden Herstellung der Fuß- und Radwegeverbindung im Teilbereich B sind nur noch Oberflächenarbeiten zu tätigen. Die hierfür erforderlichen Mittel stehen aus dem Programm „Sanierung und Entwicklung“ bis zur Aufhebung des Sanierungsgebietes „Hohentor / Alte Neustadt“ zur Verfügung.

### **2. Gender-Prüfung**

Als Wohn- sowie als Arbeitsort kommt das Neubauvorhaben für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen in Frage. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

## **D) Abstimmungen**

Die Vorhabenplanung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz in Bremen-Neustadt ist dem Beirat Neustadt in seiner Sitzung am 20. Juni 2018 ausführlich vorgestellt worden.

Der Beirat Neustadt wird zeitgleich zur öffentlichen Auslegung im Rahmen der Trägeranhörung erneut beteiligt.

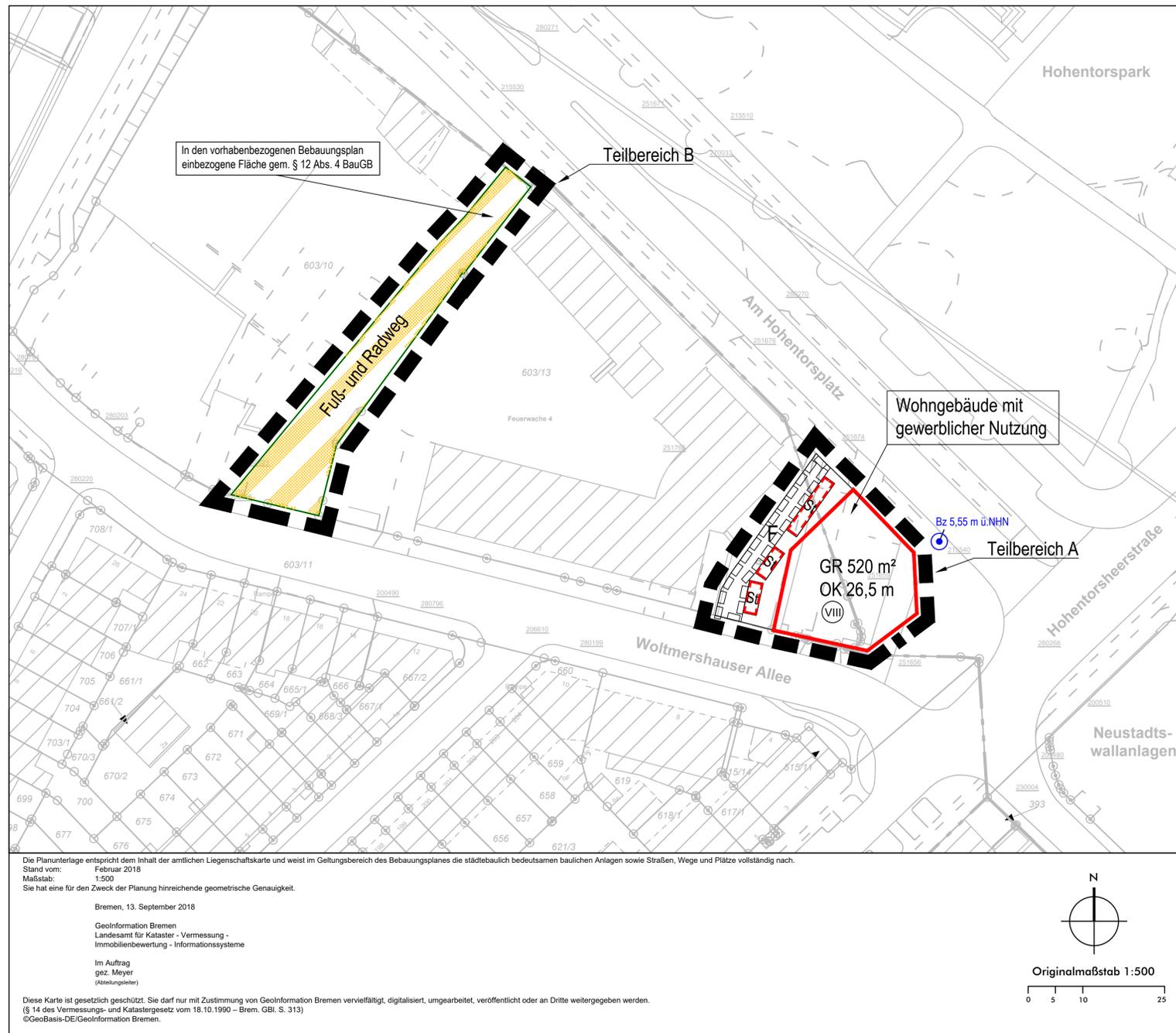
Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

## II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 131 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung in Bremen-Neustadt 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 131 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand 24.09.2018) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 131 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand 24.09.2018) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

### Anlagen

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 (Bearbeitungsstand: 24.09.2018)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131 (Bearbeitungsstand: 24.09.2018)
- Protokoll der Einwohnerversammlung vom 04. September 2018



In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB

Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung

GR 520 m<sup>2</sup>  
OK 26,5 m

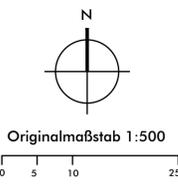
Bz 5,55 m ü.NHN

Teilbereich A

Teilbereich B

Fuß- und Radweg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 Stand vom: Februar 2018  
 Maßstab: 1:500  
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.  
 Bremen, 13. September 2018  
 GeoInformation Bremen  
 Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme  
 Im Auftrag  
 grz. Meyer  
 (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- und Katastergesetz vom 18.10.1990 - Brem. GBl. S. 313)  
 ©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen.



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Teilbereiche A und B)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

GR 520 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) mit Flächenangabe als Höchstmaß bezogen auf das Plangebiet

OK 26,5 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

**BAULINIEN**

Baulinie

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr Bremen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen

Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (informativ)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereichs (Teilbereiche A und B) sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Teilbereich A des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, die das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig. Neben gewerblichen Nutzungen sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig. Unzulässig sind:
  - Wohnungen im Erdgeschoss,
  - Vergnügungsstätten, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen,
  - Nachlokale jeglicher Art, Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche von 520 m<sup>2</sup> ist für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- Eine Überschreitung der Baulinien ist für Dachüberstände und Gebäudegesimse um bis zu 1,0 m zulässig. Ein Zurücktreten von den Baulinien ist ab dem fünften um bis zu 1,0 m und ab dem siebten Vollgeschoss um bis zu 2,0 m zulässig.
- Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (Bz, 5,55 m ü.NHN).
- Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (OK) ist für untergeordnete technische Aufbauten, Treppenausstiege sowie für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, wenn diese die maximale Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,5 m überschreiten und um mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrücken.
- Im Plangebiet sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung "F" sind Einfriedungen, Nebenanlagen sowie sonstige hochbauliche Anlagen unzulässig.
- Schallschutz
- Innerhalb des Teilbereichs A ist aufgrund von Verkehrslärm tagsüber mit Lärmwerten von >55 dB(A) bis 65 dB(A) als auch nachts mit Lärmwerten von >50 dB(A) bis 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Für den Nachtzeitraum ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen der Nummer 9.1 hat im Einzelfall zu erfolgen.
- Flachdächer von Hauptgebäuden sind mindestens zu 70 % zu begrünen.
- Innerhalb der im Teilbereich B festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind unterirdische Anlagen zum Rückstau und zur Versickerung von Regenwasser zulässig.

**HINWEISE**

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

Für alle Baumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Baumpflanzungen wird auf die Schutzvorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie das Merkblatt "Baumschutz auf Baustellen" des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen hingewiesen.

In den beiden Planbereichen 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.

In beiden Teilbereichen sind vorraussichtlich keine archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet dennoch archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserreinigung durch LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe). Anwohnerinformationen sind im Jahre 2012 erfolgt. Eine Nutzung von LHKW-belastetem Grundwasser kann zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Vorsorglich wird empfohlen, Wasser aus Gartenbrunnen nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

Soweit im Rahmen von Bautätigkeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein sollten, ist außerdem die LHKW-Beeinträchtigung des Grundwassers zu beachten.

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG)

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 131**  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz in Bremen-Neustadt

(Bearbeitungsstand: 24.09.2018)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgart+partner  
Stadt- und Regionalplanung  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Ostertorsteinweg 70-71  
28203 Bremen

Bremen, den .....

Vorhabenträgerin: GEWOBA  
Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen  
Remberting 27  
28195 Bremen

Bremen, den .....



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

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag .....

Der Plan hat im Ortsamt Neustadt/Wolmershausen vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
 Senator  
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....  
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Planung: Ahlers  
 Bearbeitet: Kettler (BPW baumgart+partner)  
 24.09.2018 (d.A. / TÖB)  
 Verfahren: Eickhoff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 131**

# Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131  
(gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für die Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz  
in Bremen-Neustadt  
(Bearbeitungsstand: 24.09.2018)**

## **A) Plangebiet**

Das ca. 0,15 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Hohentor zwischen der Straße Am Hohentor, der Woltmershauser Allee, der Hohentorsheerstraße und dem Friesenwerder. Das Plangebiet ist zweigeteilt, und die beiden Bereiche werden im Wesentlichen folgendermaßen eingegrenzt:

- Der Teilbereich A ist der eigentliche Entwicklungsbereich der beabsichtigten Bebauung. Dieser Bereich liegt im Dreieck zwischen Am Hohentorsplatz/ Woltmershauser Allee und Grundstück der Feuerwache 4.
- Der Teilbereich B liegt ebenfalls zwischen Am Hohentorsplatz und der Woltmershauser Allee und wird im Südosten vom Gelände der Feuerwache 4 und im Nordwesten von einer Recycling-Station begrenzt.

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



Abb. 1 Lage des Plangebietes mit Einzeichnung der Teilbereiche A und B (gestrichelte Linien)  
(Quelle Plangrundlage: ABK 5, GeoInformation Bremen)

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

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

Beide Teilbereiche befinden sich seit dem Jahr 2008 im Sanierungsgebiet „Hohentor / Alte Neustadt“. Im Teilbereich A befindet sich eine öffentlich zugängliche Stellplatzanlage mit 19 Kfz-Stellplätzen. Dort befinden sich zudem drei Laubbäume, zwei parkplatzbegleitende Rasenstreifen sowie eine Hecke.

Der Teilbereich B besteht aus einer Rasenfläche mit neun Laubbäumen und ist durch Stahlgitterzäune eingefriedet und nicht zugänglich. Die Grünfläche soll im Rahmen der Stadterneuerung zukünftig zu einer Wegeverbindung umgewandelt werden.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen“ dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 861 vom 07.01.1972. Der Bebauungsplan setzt dabei für den Teilbereich A eine Fläche für eine Stellplatzanlage sowie nordwestlich davon eine Fläche für die angrenzende Feuerwehr fest. Der Teilbereich B ist Bestandteil einer festgesetzten „Fuhrparkstelle“.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Stadterneuerung „Hohentor/Alte Neustadt“ sind Flächenpotenziale ermittelt worden, die sich für eine Bebauung von Brachen im Ortsteil Hohentor anbieten. Der Teilbereich A des Plangebietes stellt eine solche Fläche dar, die auch im Sofortprogramm Wohnungsbau des Bremer Senats unter dem Stichwort „Intensivierung des Wohnungsbaus“ als eine, insbesondere für den geförderten Wohnungsbau, vordringlich zu entwickelnde Fläche bestimmt worden ist.

Mit der Planung soll ein städtebaulicher Orientierungspunkt im Kreuzungsbereich Am Hohentorsplatz/ Hohentorsheerstraße mit einer hochwertigen und ortsbildprägenden Architektur entwickelt werden. Die vorhandene Feuerwehrdurchfahrt soll erhalten bleiben.

Vor diesem Hintergrund sieht die Vorhabenplanung die Errichtung eines Wohngebäudes mit 52 Wohneinheiten vor, von denen 86 % als geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden (45 Wohneinheiten). Entsprechend der großen Nachfrage nach kleinen Wohnungen entstehen in dem Wohngebäude vorwiegend Wohnungen in einer Größe bis 50 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss ist ein gewerbliches Flächenangebot geplant. Das Wohngebäude soll acht Vollgeschosse umfassen und eine Gesamthöhe von 26,5 m erreichen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen soll der Lärmsituation mit schallgedämmten Fenstern und Gebäudefassaden sowie durch geeignete Grundrissanordnungen Rechnung getragen werden.

Im Erdgeschoss sind neben dem gewerblichen Flächenangebot die Unterbringung von rd. 60 Fahrradabstellplätzen inkl. einer Ladeinfrastruktur für Lastenpedelecs, Flächen für Kinderwagen sowie Räume für die Gebäudetechnik geplant. Der Teilbereich A wird zum Großteil durch den Neubau überplant. Die westlich bestehende Feuerwehrüberfahrt wird geringfügig angepasst und um vier Kfz-Stellplätze ergänzt, wobei einer als behindertengerechter Stellplatz vorgesehen ist. Die Anfahrt dieser Stellplätze für Anlieger erfolgt dabei im Einrichtungsverkehr von der Straße Am Hohentorsplatz in Richtung Woltmershauser Allee. Die Feuerwehrüberfahrt dient der angrenzenden Feuerwache als kürzeste Zufahrt von der Woltmershauser Allee in Richtung der Straße Am Hohentorsplatz.

Westlich des Teilbereichs B wurde im Rahmen des Sanierungsverfahrens die angrenzende Recycling-Station von Mitte 2014 bis Juni 2015 umgebaut und neu organisiert. Aufgrund der Neuorganisation und der damit verbundenen effizienteren Ausnutzung des Geländes verblieb auf der westlichen und östlichen Seite der neuen Recycling-Station eine Fläche. Die östliche Fläche umfasst ca. 600 m<sup>2</sup> und präsentiert sich momentan als eingefriedete Grünfläche der Recycling-Station. Diese Einfriedung dient der übergangsweisen Verkehrssicherung einer noch nicht abschließend hergestellten Fußwegeverbindung zwischen den Straßen Woltmershauser Allee und Am Hohentorsplatz. Innerhalb der Fläche stehen neun Laubbäume. Der Unterbau des Weges für eine zukünftige fußläufige Verbindung ist gemäß den Absprachen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Bremer KLimaAnpassungsStrategie (KLAS) bereits

hergestellt worden. Im Bebauungsplan wird die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Vorhabenträgerin für die Planung ist die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen aus Bremen. Sie hat das Vorhabengrundstück im Teilbereich A erworben, einen Architektenwettbewerb durchgeführt und strebt nun die Realisierung des Vorhabens an.

#### **4. Planungsverfahren**

Mit Realisierung der Vorhabenplanung wird eine innerstädtische Fläche 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, da sich das Plangebiet in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt befindet und die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Planung begründet ebenfalls nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen weiterhin 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.

### **C) Planinhalt**

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

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 bestimmt. In diesem wird kein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern ein Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenangebot im Erdgeschoss mit zwingend acht Vollgeschossen, einer maximalen Grundfläche sowie einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Mit den Regelungen im Durchführungsvertrag wird das Vorhaben "Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung" konkretisiert.

Mit der beschriebenen Festsetzung wird planungsrechtlich eine Wohn- und Gewerbebenutzung als Nachfolgenutzung der öffentlichen Fläche am Hohentorsplatz gesichert. Wohnungen sind im Erdgeschoss unzulässig, um im Erdgeschoss eine halböffentliche Nutzung zu sichern und damit zu einer Belebung des Hohentorsplatzes beizutragen. Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung einer gewerblichen Fläche mit insgesamt rd. 250 m<sup>2</sup> vor. Es sind nur Gewerbebenutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dort könnte z.B. ein Café entstehen. Darüber hinaus sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig.

Vergnügungsstätten, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale, Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen sind unzulässig, da sie regelmäßig bis in die späten Abendstunden geöffnet sind und dementsprechend Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden können. Zudem

sollen Trading-Down-Effekte in diesem Bereich des Hohentor, der durch die Sanierungsplanung bereits eine städtebauliche Aufwertung erfahren hat, verhindert werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der zwingenden Anzahl von acht Vollgeschossen sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die besondere Lage im Kreuzungsbereich der drei Straßen Hohentorsheerstraße, Woltmershauser Allee und der Straße Am Hohentorsplatz sowie die Eingangssituationen zum Ortsteil Hohentor bietet sich für die Setzung eines städtebaulichen Impulses an. Vor diesem Hintergrund soll hier ein markantes, achtgeschossiges Gebäude entstehen, das aufgrund seiner Höhe auch einen neuen Orientierungspunkt im Ortsteil Hohentor darstellt.

Die zulässige Grundfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche durch das Vorhaben maximal im Plangebiet bebaut werden darf. Sie beträgt im Plangebiet rd. 520 m<sup>2</sup> und entspricht damit der Gebäudegrundfläche des Vorhabens. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von rd. 0,64, die unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete liegt.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Lage im Hohentor sieht die Vorhabenplanung die Errichtung eines Wohnhauses mit acht Vollgeschossen vor. Dementsprechend wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass dieses Gebäude auch zwingend mit acht Vollgeschossen zu errichten ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 26,5 m leitet sich ebenfalls aus der städtebaulichen Konzeption der Errichtung eines achtgeschossigen Gebäudes ab. Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist der in der Planzeichnung dargestellte Punkt über Normalhöhennull.

Zur Sicherung der im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ausgewählten Gebäudekubatur wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baulinien vorgegeben. Dies bedeutet, dass die Gebäudekanten auf den Baulinien errichtet werden müssen. Abgeleitet aus der städtebaulichen Konzeption ist ein Zurücktreten von den Baulinien ab dem fünften und siebten Vollgeschoss um bis zu 1,0 m zulässig. Diese Regelung wurde getroffen, um die nach oben zurückspringende Fassade des Wohngebäudes zu ermöglichen. Ebenfalls aus der Konzeption abgeleitet ist die Regelung zu Dachüberständen. Daher ist eine Überschreitung der Baulinien für Dachüberstände und Gesimse um bis zu 1,0 m zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 5 BremLBO erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen werden mit dem festgesetzten Neubau zu den umgebenden Wohngebäuden sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten.

In Richtung der Feuerwache werden bei der festgesetzten Gebäudehöhe die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 S. 5 BremLBO unterschritten. Da in diesen Bereichen der Feuerwache Fenster der Fahrzeughalle sowie von darüber liegenden Büro- und Aufenthaltsräumen betroffen sind, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Feuerwehr nicht beeinträchtigt. Die Vorhabenplanung sieht auf der Westseite im Erdgeschoss die hausinterne Stellplatzanlage, die Technikräume sowie eine gewerbliche Fläche vor. Wohnungen ab dem zweiten Vollgeschoss werden über zwei Fassadenseiten belichtet und belüftet. Daher sind trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen verträgliche Wohnverhältnisse gegeben.

Weiter überlagern Abstandsflächen die öffentlichen Verkehrsflächen der südlich angrenzenden Woltmershauser Allee und überragen dabei in Teilen die Mitte der Verkehrsfläche, die gem. § 6 Abs. 2 S. 1 BremLBO als Grenze definiert ist. Hierdurch werden allerdings keine Abstandsflächen von Nachbargebäuden überlagert. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand von 3,0 m je Gebäudeseite wird weiterhin überschritten. Setzt man für das geplante Gebäude die nachbarschützende Tiefe der Abstandsfläche – gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BremLBO Dreiviertel der Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche (also 0,3 H) – an, ergeben sich keine Überlagerungen der nachbarschützenden Abstandsflächen. Insgesamt sind daher keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 ermöglicht für untergeordnete technische Aufbauten und Treppenausstiege eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Voraussetzung ist, dass die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe nicht mehr als 1,5 m beträgt und die technischen Aufbauten sowie Treppenausstiege um mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrücken. Durch den Abstand von der Außenkante des Gebäudes soll die Sichtbarkeit und damit die städtebauliche Wirkung der Aufbauten vom öffentlichen Raum aus beschränkt werden.

Der Bebauungsplan bestimmt des Weiteren, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der jeweils für sie festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen erfolgt eine Gliederung in eine Erschließungs- und Stellplatzfläche sowie in eine unbebaute Freifläche, die unter anderem mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Nähere Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

### **3. Öffentliche Verkehrsfläche**

Der Teilbereich B wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Fläche dient als Wegeverbindung zwischen der Woltmershauser Allee und der Straße Am Hohentorsplatz. Eine Durchfahrbarkeit mit einem Pkw ist nicht zulässig. Der Teilbereich B geht mit Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 in den Verantwortungsbereich des Amtes für Straßen und Verkehr der Stadt Bremen über. Die innerhalb des Teilbereichs sich befindenden neun Laubbäume werden Bestandteil der neuen öffentlichen Verkehrsfläche.

### **4. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze**

#### Erschließung

Die Erschließung des Neubauvorhabens im Teilbereich A erfolgt über die bereits vorhandene Feuerwehrüberfahrt, die im Rahmen der Sanierungsplanung hergestellt wurde. Diese wird von der angrenzenden Feuerwache 4 als Überfahrtsmöglichkeit von der Woltmershauser Allee in Richtung der Straße Am Hohentorsplatz genutzt. Diese Überfahrt muss für die Feuerwehr erhalten bleiben, gleiches gilt für die hier verlaufenden Leitungen. Daher wird die Überfahrt im Bebauungsplan als mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Für das Neubauvorhaben wird die Feuerwehrüberfahrt geringfügig angepasst und um vier Pflichtstellplätze, wobei einer als behindertengerechter Stellplatz vorgesehen ist, ergänzt. Die Erschließung dieser Pflichtstellplätze für Anlieger erfolgt dabei im Einrichtungsverkehr von der Straße Am Hohentorsplatz in Richtung Woltmershauser Allee.

Der Standort am Hohentorsplatz bietet aufgrund der Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Pappelstraße und Innenstadt sowie zur nur rd. 50 m entfernten Busstation „Hohentorsplatz“ sehr gute Voraussetzungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und somit zur Stärkung des Umweltverbundes. Auch die in wenigen Gehminuten erreichbare Hochschule Bremen, die Neustadtwallanlagen als Naherholungsraum sowie die im Ortsteil bestehenden sozialen Einrichtungen wie Kindertagesstätten und mehrere Schulen können ohne die Nutzung eines Autos erreicht werden, so dass die Planung auf eine Minimierung des Kfz-Verkehrs angelegt ist.

### Stellplätze

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Parkraumbilanz (BPW baumgart+partner Partnerschaftsgesellschaft mbB, „Parkraumbilanz – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 131 für die Errichtung eines Wohnhauses am Hohentorsplatz in Bremen Neustadt“; Bremen, 10.04.2018) durchgeführt, die die Leistungsfähigkeit und Aufnahmequalität des öffentlichen Straßenraumes innerhalb einer 200 m fußläufigen Entfernung vom Plangebiet untersucht hat.

Im Betrachtungsraum der Parkraumbelugung, im Umfeld des Vorhabens, sind öffentliche Stellplätze in Quer- und Längsaufstellung vorhanden. Das Parken am Straßenrand wird größtenteils nicht durch Schilder geregelt. Die Fahrbahnbreiten sind meistens ausreichend, um zusätzlich das Parken auf der Fahrbahn zu ermöglichen. In einigen Anlieger- und Wohnstraßen wird vorwiegend mit zwei Rädern auf dem Gehweg geparkt, da die Fahrbahnbreite nicht für alle Fahrzeuge ausreicht um auf der Fahrbahn zu parken. Zusätzlich wird in den meisten Einbahnstraßen beidseitig geparkt.

In der Untersuchung wurde berücksichtigt, dass in einigen Straßen jeweils nur auf einer Straßenseite und nicht vor und hinter Einmündungen / Kreuzungen und nicht vor Einfahrten und gegenüber Stellplätzen in Queraufstellung geparkt werden kann. Die öffentlichen Stellplätze wurden entsprechend ihrer Anzahl und vorgesehenen Aufstellung erfasst und in einem qualifizierten Lageplan zusammenfassend dargestellt.

Bei der Erfassung der Parkraumbelugung wurden alle parkenden Fahrzeuge am Donnerstag, den 15.03.2018 zwischen 07:00 bis 08:00, 12:00 bis 13:00, 17:00 bis 18:00 und von 22:00 bis 23:00 Uhr in bestimmten Erfassungsbereichen gezählt. Hierbei wurde einerseits nach regelgerechtem und regelwidrigem Parken unterschieden und zusätzlich das Kennzeichen (Unterscheidungszeichen) tabellarisch notiert sowie grafisch dargestellt. Zur Ermittlung der freien Kapazität wurden die regelgerecht und regelwidrig parkenden Fahrzeuge zu einer Gesamtsumme zusammengefasst.

Für die genaue Bestandserfassung wurden ausgehend vom Plangebiet (Teilbereich A) die angrenzenden öffentlichen Straßenräume betrachtet und in drei Erfassungsbereiche untergliedert.

Im direkten Umfeld des Plangebietes werden die drei angrenzenden öffentlichen Straßenräume und der bestehende Hohentorsplatz als sogenannter „Nahbereich“ erfasst. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Hohentorsplatz mit seinem bestehenden öffentlichen Stellplatzangebot im Zuge des Vorhabens überplant wird. Bei der Zählung werden die Parkplätze auf dem Hohentorsplatz in die Gesamtbilanz mit eingerechnet.

Der nächste Erfassungsbereich umfasst alle Straßen, die in einer maximal fußläufigen Entfernung von 200 m vom Plangebiet entfernt sind. Maßgebend war hierbei der Mittelpunkt des Vorhabengebietes. Die 200 m Entfernung stellt für Anwohner\*innen und Besucher\*innen die maximal zumutbare fußläufige Entfernung zwischen abgestelltem Auto und Zielort (Vorhaben) dar.

Neben diesem „200 m Bereich“ wurden die weiterführenden öffentlichen Straßenbereiche hinzugenommen und extra als „Gesamtraum“ ausgewertet.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

- Für das Vorhaben ist der Nahbereich (direkt angrenzende Straßenräume) von hervorgehobener Bedeutung. Hier stehen während des ganzen Tages im Durchschnitt rd. 30 freie, öffentliche Stellplätze zur Verfügung.
- Nach 17:00 Uhr stehen im weiteren Plangebietsumfeld (Gesamtraum) im Durchschnitt 67 freie, öffentliche Stellplätze zur Verfügung.
- Durch Bauarbeiten und damit verbundene absolute Halteverbote im näheren Plangebietsumfeld fehlen zusätzliche 53 Stellplätze im öffentlichen Raum. Diese werden nach Fertigstellung der Bauarbeiten wieder dem Gesamtraum als Stellplatzflächen zur Verfügung stehen. Allein in der vom Plangebiet rd. 150 m entfernten Straße Neustadtswall fehlen durch Bauarbeiten 43 öffentliche Stellplätze. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Jahr 2019 abgeschlossen und das absolute Park- und Halteverbot zum 01.04.2019 aufgelöst. Die temporär fehlenden öffentlichen Stellplätze werden somit spätestens im April 2019 wieder dem Verkehrsraum zugänglich gemacht.
- Ein erheblicher Teil der öffentlichen Stellplätze, insbesondere im Nahbereich, werden von Fahrzeugen mit einem Fremdkennzeichen (25 % - 43 %), vermutlich von Pendlern, genutzt und mindern somit tagsüber die Stellplatzkapazitäten im Nahbereich des Vorhabens.
- Die Realisierung des Vorhabens und die damit verbundene Überplanung der Stellplatzanlage mit ihren 19 Parkplätzen führen aufgrund der ausreichenden Anzahl freier Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum zu keiner relevanten Erhöhung des Parkraumdrucks im Quartier.
- Aufgrund der Restkapazität in den untersuchten Zeiträumen und Erfassungsbereichen steht für das geplante Bauvorhaben im Nahbereich eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen auf öffentlichem Grund zur Verfügung.

#### Kirchengemeinde Hohentor

In rd. 180 m Entfernung zum Teilbereich A befindet sich die Evangelische Hohentorsgemeinde Bremen. Innerhalb des Grundstücks der Kirchengemeinde befindet sich eine Stellplatzanlage mit acht Stellplätzen. Zu den sonntäglichen Gottesdiensten ist diese regelmäßig belegt. Gleichzeitig befinden sich aber im Umkreis der Kirche rd. 382 öffentliche Stellplätze, so dass insgesamt genügend freie Stellplätze zu erwarten sind. Bei Spitzenereignissen kann es jedoch durchaus vorkommen, dass es temporär zu Engpässen in der Parkraumversorgung kommt.

#### Mobilitätskonzept

Der Hohentorsplatz bietet aufgrund seiner Rahmenbedingungen ideale Voraussetzungen zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Aufgrund der besonderen Lage, der guten Erreichbarkeit und dem Zugang zu ÖPNV-Stationen sowie vor dem Hintergrund, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um ein Projekt mit einem hohen Anteil an geförderten Wohnungen handelt, wird der Faktor des notwendigen Stellplatzbedarfs von 0,8 für Bauvorhaben mit mehr als vier Wohnungen bis zu je 90 m<sup>2</sup>, um die Hälfte auf 0,4 reduziert.

Nutzungen	Faktor	Summe	Anzahl Stellplätze
-----------	--------	-------	--------------------

52 Wohneinheiten	0,4	20,8	21
Gewerbliches Flächenangebot			1
Summe erforderlicher PKW-Pflichtstellplätze			22
Anteil der mindestens herzustellenden Stellplätze bei einem Mobilitätskonzeptes (22 x 20 %)			4

Das vorgesehene Mobilitätskonzept soll einen Beitrag zur Verringerung des Verkehrsaufkommens im Ortsteil leisten. Hierbei werden für die neuen Bewohner\*innen Anreize geschaffen, um auf einen eigenen Pkw zu verzichten und die Angebote der BSAG sowie der Carsharing-Anbieter zu nutzen. Den zukünftigen Bewohner\*innen werden hierzu Zeitkarten der BSAG sowie vergünstigte Konditionen für die Carsharing-Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Zuschüsse bei der Carsharing Nutzung sowie die Zeitkarten bei der BSAG werden von der Vorhabenträgerin entsprechend den Ablösesummen für die nicht hergestellten Pflichtstellplätze finanziert. Die Reduzierung des notwendigen Stellplatzschlüssels soll primär den Mobilitätsansprüchen der gewünschten Zielgruppen gerecht werden und nicht zu einer pauschalen und wirtschaftlich orientierten Verknappung des Stellplatzangebotes führen.

Um darüber hinaus auch die Benutzung des Fahrrads attraktiver zu gestalten, ist im Erdgeschoss des Neubauvorhabens eine Fahrradabstellanlage für rd. 60 Fahrräder inkl. Ladedosen für Pedelecs vorgesehen.

Die GEWOBA verpflichtet sich zu diesem Mobilitätskonzept. Zur Sicherung werden zwischen der Vorhabenträgerin mit der Stadt Bremen, den Verkehrsbetrieben der Stadt Bremen (BSAG) und einem Carsharing-Anbieter die vorgenannten Maßnahmen vertraglich gesichert.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Vorhabens mit Trinkwasser kann durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Hohentorsheerstraße sowie der Woltmershauser Allee und der Straße Am Hohentorsplatz erfolgen.

Die Müllentsorgung des Neubauvorhabens im Teilbereich A erfolgt über eine Müllsammelstelle an der Südwestseite des Gebäudes. Die Müllabfuhr kann dabei von der Woltmershauser Allee die Sammelstelle erreichen.

## 6. Lärm

Aus Gründen des Schallschutzes wird festgesetzt, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten werden darf. Bei Außenpegeln nachts von >50 dB(A) bis 60 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den oben genannten Regelungen zum Schallschutz erfolgt im Einzelfall, so dass hieraus die notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können. Dabei kann unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalls auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises von den Anforderungen der getroffenen Schallschutzfestsetzungen abgewichen werden. Mit dieser Regelung obliegt es dem Bauherrn, im Genehmigungsverfahren den Nachweis des erforderlichen Schallschutzes zu führen.

Eine ausführliche Darstellung der in den Teilbereichen erwarteten Immission findet bei der Darstellung der Umweltbelange (Kapitel D) statt.

## **7. Klimaschutz und Starkregenvorsorge**

Der Teilbereich A stellt eine nahezu vollständig versiegelte öffentliche Stellplatzanlage dar. Mit der Vorhabenplanung werden Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes umgesetzt. So wird eine rd. 100 m<sup>2</sup> große Anlage zur Nutzung der Solarenergie auf dem Dach installiert, um das Gebäude klimafreundlich mit elektrischer Energie zu versorgen. Zudem ist die Errichtung eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerks (BHKW) mit Kraft-Wärme-Kopplung geplant. Über das BHKW wird Warmwasser und Wärme für die Raumheizung erzeugt. Gemeinsam mit der Photovoltaikanlage auf dem Dach wird klimafreundlich und günstig Strom und Wärme produziert. Das Wohngebäude wird nach dem KfW-Standard 55 errichtet. Die Umsetzung der vorgenannten Aspekte und Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag abgesichert.

Das Dach wird zusätzlich begrünt und liefert so einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, der Schaffung von zusätzlichem, ungestörten Lebensraum sowie Regenwasserrückhaltung. Hierzu wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 festgesetzt, dass mindestens 70 % der Flachdächer zu begrünen sind.

Im Teilbereich B dienen die unter dem Weg liegenden Rigolenkästen der Starkregenvorsorge und stellen somit eine Maßnahme der Klimaanpassung dar. Diese wird über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

## **8. Hinweise**

### Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung durch LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe). Anwohnerinformationen sind im Jahre 2012 erfolgt. Eine Nutzung von LHKW-belastetem Grundwasser kann zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Vorsorglich wird empfohlen, Wasser aus Gartenbrunnen nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

Soweit im Rahmen von Bautätigkeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein sollten, ist außerdem die LHKW-Beeinträchtigung des Grundwassers zu beachten.

### Kampfmittel

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.

### Archäologische Bodenfundstellen

Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind vermutlich von der Planung nicht betroffen. Werden allerdings bei den Erdarbeiten archäologische Spuren entdeckt, so sind die Bauarbeiten sofort zu beenden und die Landesarchäologie Bremen ist zu benachrichtigen.

## 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 m<sup>2</sup> beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> (Teilbereich A und B) bereits unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

### Baum-, Arten- und Biotopschutz

Der Teilbereich A ist bis auf zwei schmale Grünstreifen und drei Obstbäume (Zwei Nelsen-Kirschbäume sowie ein Walnussbaum), von denen zwei nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen geschützt sind, versiegelt. Diese befinden sich innerhalb der Stellplatzanlage und weisen grundsätzlich einen guten Zustand mit nur geringfügigen Schäden auf. Der Walnussbaum weist im Kronenbereich Vitalitätsdefizite auf und die beiden Kirschbäume haben aufgrund ihres Standortes entlang der Woltmershauser Allee Entwicklungseinschränkungen. Durch die Vorhabenplanung werden die drei Obstbäume überplant und müssen dahingehend gefällt werden. Die GEWOBA hat für diese Bäume ein Baumwertgutachten erstellt und verpflichtet sich die Ablösesummen zu zahlen. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die drei Obstbäume verfügten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung (Ökologis, „Hohentorsplatz, Bremen, Neustadt - Überprüfung des Fauna-Potentials und Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange“; Bremen, 13.06.2017) über keine Funktion als Lebensstätte für Fledermäuse oder Brutvögel. Dementsprechend ergaben sich auch keine entsprechenden Funde von Nestern oder Quartieren bzw. Funde von potenziell besiedelbaren Nischen oder Höhlen. Obwohl nicht auszuschließen ist, dass die Bäume gelegentlich von Brutvögeln oder Fledermäusen aus der Nachbarschaft angeflogen und als Habitatrequisiten mitgenutzt werden, lässt sich anhand der artenschutzrechtlichen Einschätzung darauf schließen, dass die Bäume keine essentiellen Habitatfunktion für die Fauna besitzen. Lebensräume, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten sind dementsprechend nicht vorhanden. Schutzgebiete sind in diesem Teilbereich nicht betroffen. Der Fläche wird keine Funktion im Biotopverbundkonzept oder im Schutzgebietskonzept zugewiesen. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten beeinträchtigt werden.

Eine Fällung der Bäume darf allerdings unter Beachtung des Sommerfällverbotes (§ 39, Abs. 2 BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden. Zu beachten sind ferner weitere Gebote bzw. Verbote der Bremer Baumschutzverordnung. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Teilbereich B finden sich neun Laubbäume, die nicht unter die Bremer Baumschutzverordnung fallen. Geschützte Biotope bestehen im Teilbereich B nicht. Oberflächengewässer sind in den beiden Teilbereichen des Plangebietes nicht vorhanden.

### Entwässerung

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der oberflächennahen geologischen Verhältnisse mit einem gespannten Grundwasser ist eine Versickerung des Regenwassers im Teilbereich A nicht möglich. Die Ableitung des Niederschlagswassers sowie auch des Schmutzwassers des Vorhabens erfolgt daher über die vorhandenen Mischwasserkanäle der anliegenden öffentlichen Straßenräume (Woltmershauser Allee, Hohentorsheerstraße, Am Hohentorsplatz). Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung wird das Regenwasser zeitverzögert an das öffentliche Netz abgegeben.

Im Teilbereich B sind bereits im Rahmen des Sanierungsverfahrens Maßnahmen zur Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen erfolgt. Im Zuge dessen ist die Wegeverbindung so hergerichtet worden, dass Regenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen der Recycling-Station in unterirdischen Rigolenkästen gestaut wird, um es dann gedrosselt in den Untergrund abzugeben.

Mit der Errichtung des Vorhabens gehen darüber hinaus keine Speicher-, Rückhalte- und Filterfunktionen verloren. Ein Einfluss auf die Grundwasserneubildung erfolgt nicht.

Im Durchführungsvertrag wird zusätzlich geregelt, dass der im Teilbereich A liegende Löschwasserbrunnen sowie die ehemaligen Versorgungsleitungen von der Vorhabenträgerin zurück gebaut werden können. Bei einem Rückbau ist die Feuerwehr Bremen (Referat 21) zu beteiligen und zu benachrichtigen.

#### Erholungsfunktion

In Bezug auf die Erholungsfunktion weisen beide Teilbereiche selbst keine Qualitäten auf und bieten weniger günstige bioklimatische Situationen. Sie befinden sich allerdings in unmittelbarer Nähe zu den Neustadtwallanlagen und damit an einem stadtteilübergreifenden und -vernetzenden öffentlichen Grünzug. Dieser besitzt neben seiner Erholungs- und Aufenthaltsfunktion eine hohe Bedeutung für das Stadtklima und ist im Landschaftsprogramm Bremen neben seiner Vernetzungsfunktion als Grün- und Freifläche als ein Bereich mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dargestellt.

Die für den Wohnungsbau erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen können innerhalb des kleinen Grundstückes nicht hergestellt werden. Zudem sind durch die besondere Lage entlang von drei öffentlichen Straßenräumen die damit verbundenen Schallimmissionen keine qualitativ hochwertigen Freibereiche zu realisieren. Aufgrund der Nähe zu den Neustadtwallanlagen mit den dortigen hochwertigen Grün- und Freiflächen finden sich hochwertige Grünräume im direkten Plangebietsumfeld, die für Freizeitaktivitäten genutzt werden können. Innerhalb der Neustadtwallanlagen befindet sich in rd. 500 m fußläufiger Entfernung der große „Spielplatz Neustadtwallanlagen“, der für Kinder bis zu zwölf Jahren geeignet ist. Aufgrund der Nähe zu diesem Spielplatz und der Tatsache, dass durch die bestehenden Schallimmissionen und die angrenzenden Straßenräume hochwertige Freibereiche direkt am Vorhaben nicht möglich sind, soll die Vorhabenträgerin die notwendigen Spielflächen für das Wohngebäude ablösen. Diese Ablösesumme wird zur Modernisierung und zur Entwicklung von bestehenden Spielplätzen in Bremen genutzt.

#### Immissionsschutz

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

Auf den Teilbereich A wirken Schallimmissionen, insbesondere aus dem Straßenverkehr, ein. Die Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation für das Neubauvorhaben im Teilbereich A erfolgte auf Grundlage eines Schallschutzgutachtens (technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, „Langzeitimmissionsmessung zur Ermittlung der schalltechnischen Immissionsituation im Rahmen der geplanten Bebauung eines Grundstückes in 28199 Bremen-Neustadt, Am Hohentorsplatz“; Bremerhaven, 21.02.2017). Dabei wurde im Zeitraum vom 16.12.2016 bis zum 06.02.2017 eine Langzeitimmissionsmessung am Standort durchgeführt. Mit den Ergebnissen aus der Untersuchung wurden Beurteilungspegel für die Geschosse des Neubauvorhabens berechnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowie die 16. BImSchV berücksichtigt. Die DIN 18005 enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren, wird aber in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet. Aufgrund der zentralen Lage im Eingangsbereich des Ortsteiles Hohentor sowie vor dem Hintergrund der Schaffung von Wohnraum werden zur Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowie für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese liegen für Mischgebiete, die sich an Mischgebietswerten orientieren bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Eine weitere Schwelle bei der Abwägung eines Ermessensspielraumes können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) darstellen. Mit dieser wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete liegen bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Für Allgemeine Wohngebiete liegen die Werte bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

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

Die im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 zu erwartenden Immissionen und die getroffenen Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

Die Auswertung der Messergebnisse aus der Langzeitimmissionsmessung hat ergeben, dass der Teilbereich A ausnahmslos durch Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Verkehrsräume, insbesondere durch die Hohentorsheerstraße und die Straße Am Hohentorsplatz, geprägt ist.

Für die Geräuschimmissionen wurde ein Prognosemodell erstellt. Auf Grundlage der für den Messort ermittelten Beurteilungspegel wurde das Prognosemodell kalibriert und schalltechnische Berechnungen im Hinblick auf die im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel durchgeführt. Bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2030 wurde bei den Berechnungen eine jährliche Verkehrszunahme von 0,5 % berücksichtigt.

Entsprechend der geplanten Gebäudehöhe von 26,5 m über der Geländeoberkante (GOK) wurden Immissionsraster für Höhen von 2 m, 10 m und 20 m über GOK für tags und nachts erstellt.

Die Berechnungen ergaben, dass tags im Südwesten des Grundstücks Beurteilungspegel zwischen 56 dB(A) in einer Höhe von 2 m über GOK und 59 dB(A) in einer Höhe von 20 m über GOK zu erwarten sind. Im Nordosten sind tags Beurteilungspegel zwischen 63 dB(A) in Höhen von 2 m und 20 m über GOK und 64 dB(A) in einer Höhe von 10 m über GOK zu erwarten.

Nachts sind im Südwesten des Grundstücks Beurteilungspegel zwischen 49 dB(A) in einer Höhe von 2 m über GOK und 53 dB(A) in einer Höhe von 20 m über GOK zu erwarten. Im Nordosten sind nachts Beurteilungspegel zwischen 56 dB(A) in Höhen von 2 m und 20 m über GOK und 57 dB(A) in einer Höhe von 10 m über GOK zu erwarten.

Die oben genannten Werte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV.

	Mischgebiet		Allgemeines Wohngebiet	
	tags	nachts	Tags	nachts
DIN 18005	60 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
Ergebnis aus dem Schallgutachten	64 dB(A)	57 dB(A)	64 dB(A)	57 dB(A)
Überschreitung der DIN 18005	+ 4 dB(A)	+ 7 dB(A)	+ 9 dB(A)	+ 12 dB(A)
16. BImSchV	64 dB(A)	54 dB(A)	59 dB(A)	49 dB(A)
Ergebnis aus dem Schallgutachten	64 dB(A)	57 dB(A)	64 dB(A)	57 dB(A)
Überschreitung der 16. BImSchV	Keine Überschreitung	+ 3 dB(A)	+ 5 dB(A)	+ 8 dB(A)

Wie aus der Tabelle ersichtlich, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts für Misch- und Wohngebiete überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden für Mischgebiete tagsüber eingehalten, nachts jedoch überschritten. Für Allgemeine Wohngebiete werden die Grenzwerte sowohl tags als auch nachts überschritten.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann gemäß Rechtsprechung zulässig sein, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten. Eine Gesundheitsgefährdung ist nach aktueller Rechtsprechung bei Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts anzunehmen. Diese Werte werden im vorliegenden Fall nicht erreicht, so dass von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen ist. Bei der Bewertung der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm ist zudem zu berücksichtigen, dass diese keine Grenzwerte darstellen und vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten haben. Ihre Einhaltung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. In bereits bebauten Gebieten und insbesondere entlang von Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 jedoch nicht immer einhalten. So ist bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in

einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 in Verbindung mit § 1 BauGB einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier zugunsten der Innenentwicklung angewandt.

Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung werden die Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere während der Nachtzeit – sichergestellt ist. So hat der Gutachter nachgewiesen, dass mit den entsprechenden Schalldämmmaßen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Vor diesem Hintergrund haben die Schallgutachter die Lärmpegel gem. der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ berechnet und dargestellt. Die Lärmpegelbereiche geben an welches Schalldämmmaß der Außenbauteile zur Erreichung der im Bebauungsplan festgesetzten Innenraumpegel eingehalten werden müssen.

Durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Zielwerte der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 01.03.2016 im Innenraum erreicht. Aufgrund der hohen Geräuschmissionen können Balkone nicht realisiert werden.

Die Festsetzungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter dem Kapitel C Nr. 6 „Lärm“ beschrieben.

### Boden

Zu den beiden Teilbereichen des Plangebietes liegen der Stadt Bremen insgesamt sieben Bohrungen im Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) vor. Zusätzliche Informationen wurden durch die Baugrunderkennung Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen zur weiteren Auswertung herangezogen.

Die beiden Teilbereiche liegen bei ca. 5,0 m bis 5,25 mNN im Teilbereich A und im Teilbereich B bei ca. 4,75 m bis 5 mNN. In weiten Bereichen scheinen bereits Sandaufhöhungen vorgenommen worden zu sein, welche bis zu 1,5 m mächtig sind und partiell viel Bauschutt enthalten können. Darunter liegen als jüngste geologische Schichten flächendeckend holozäne Weichschichten vor, die in ihrer Mächtigkeit zwischen 2,5 m und 3,5 m variieren (Im Teilbereich B: 3,5 m und 4,5 m). Zudem können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. Es handelt sich insgesamt um ein im Holozän stark durch die Ur-Weser bewegtes Areal.

Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Webersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. -15 m NN (ab ca. 20 m unter Gelände, vereinzelt tiefer) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2015) ergaben freie Grundwasserstände um 0,25 mNN (entsprechend ab etwa 5 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 1,5 mNN (entsprechend 3,5 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser steht gespannt unter den holozänen Weichschichten an; es fließt Richtung Nordwesten.

Die beiden Teilbereiche liegen im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe. Hierdurch sind jedoch keine wohnunverträglichen Verhältnisse zu erwarten.

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

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben im Teilbereich A auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür 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.

Zur abschließenden Herstellung der Fuß- und Radwegeverbindung im Teilbereich B sind nur noch Oberflächenarbeiten zu tätigen. Die hierfür erforderlichen Mittel stehen aus dem Programm „Sanierung und Entwicklung“ bis zur Aufhebung des Sanierungsgebietes „Hohentor / Alte Neustadt“ zur Verfügung.

### **2. Genderprüfung**

Als Wohn- sowie als Arbeitsort kommt das Neubauvorhaben für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen in Frage. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....  
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Bremen,

.....

Anlagen:

Perspektive und Grundrisse; Verfasser: Hild+K, München (informativ)  
Entwurf Wegeverbindung im Teilbereich B; Amt für Straßen und Verkehr



Perspektive aus Richtung Norden auf den Hohentorsplatz (informativ)



Lageplan (ohne Maßstab)



Entwurf Wegeverbindung im Teilbereich B (ohne Maßstab)

**Niederschrift zur Einwohnerversammlung**

**zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 131 zur Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz in Bremen-Neustadt.**

am Dienstag, 04.09.2018 in der Mensa der Oberschule am Leipzigplatz in der Schulstraße 24, 28199 Bremen.

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.00 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Annemarie Czichon waren neben den Bürgerinnen und Bürgern auch ein Vertreter des Beirats Neustadt/Woltmershausen sowie ein Mitarbeiter des Ortsamtes. Weitere Teilnehmer waren Herr König (SUBV; Ref. 64 Planung-Bauordnung Süd), Herr Ehmke und Herr Plagemann (GEWOBA) sowie Herr Lemke und Herr Kettler (BPW baumgart+partner).

**Frau Czichon** begrüßt die Anwesenden zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Zur Einwohnerversammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse eingeladen. Zweck der heutigen Zusammenkunft ist, die Bürgerinnen und Bürger über das Planvorhaben zu informieren und der Verwaltung zu ermöglichen, die Wünsche und Anregungen der Bürger zu ermitteln. Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch statt. Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

**Herr König** vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr begrüßt die Anwesenden und stellt kurz die Ziele der Planung dar und erläutert, dass das Vorhaben am Hohentorsplatz die letzte Maßnahme im Rahmen des Sanierungsgebietes „Hohentor / Alte Neustadt“ darstellt.

**Herr Kettler** stellt anhand einer PowerPoint Präsentation die mit der Planung verfolgten Ziele, das Planverfahren sowie das Plangebiet vor. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 131 beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch das Planungsbüro BPW baumgart+partner erarbeitet. Es ist vorgesehen, ein beschleunigtes Verfahren für Vorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchzuführen.

**Herr Plagemann** stellt als Vertreter der GEWOBA die Vorhabenplanung vor. Dabei ist beabsichtigt ein Wohngebäude mit insgesamt 52 Wohnungen, wovon 86 % gefördert sein werden, mit einer gewerblichen Erdgeschossnutzung am Hohentorsplatz zu errichten.

Im Anschluss an die Präsentation werden folgende Stellungnahmen abgegeben und Fragen gestellt, die aus Gründen der Übersichtlichkeit in folgende Themenblöcke gegliedert werden:

## **Verkehrliche Erschließung und Stellplätze**

- 1) Die vorgesehene Planung mit der Überplanung der Stellplatzanlage wird von mehreren Bürgerinnen und Bürgern sowie einem Beiratsmitglied kritisch gesehen. Das Vorhaben mit den geplanten 52 Wohnungen führe zu einer Verschärfung der bestehenden Parkraumsituation. Zudem wird davon ausgegangen, dass vier Stellplätze für das neue Bauvorhaben nicht ausreichen um den Stellplatzbedarf der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu decken.

*Antwort Herr Lemke: Dieses höhergeschossige Gebäude soll 86 % geförderte Wohnungen umfassen. Da von Zielgruppen ausgegangen wird, die weniger eigene Pkw besitzen sowie vor dem Hintergrund der zentralen Lage, sollte dieses Bauvorhaben zu keiner weiteren Verschärfung der Parkraumsituation führen. Den Parkraumdruck spürt man neben der Neustadt und dem Ortsteil Hohentor in vielen Stadtteilen und – quartieren. Durch die Parkraumuntersuchung wurde festgestellt, dass wir genügend freie, öffentliche Stellplätze im Umkreis des Vorhabengebiets zur Verfügung haben.*

*Gleichzeitig verpflichtet sich die GEWOBA durch ein Mobilitätskonzept Alternativen anzubieten, die den Umweltverbund stärken. Die GEWOBA macht diese Verteilung von Zeitkarten für die BSAG und Car-Sharing-Anbieter regelmäßig.*

*Zudem muss betont werden, dass es ein langfristiges Ziel der Stadt Bremen sei, weniger Verkehr in der Innenstadt zu haben.*

- 2) Von mehreren Bürgerinnen und Bürger wurde bemängelt, dass im Vortrag nicht auf die Parkraumuntersuchung eingegangen wurde. Zudem wird die Aussage, dass Pkws mit Fremdkennzeichen automatisch Pendler sind, angezweifelt. Ein Bürger weist darauf hin, dass diese Pkws oftmals von Studenten genutzt werden.

*Herr Kettler stellt im Nachgang zu den vorgenannten Fragen die Parkraumuntersuchung vor.*

*Antwort Herr Kettler: In der Parkraumuntersuchung wird erläutert, dass man bei den Pkws mit Fremdkennzeichen nur davon ausgehe, dass es sich um Pendler handele. Genaue Zuweisungen wie Adressinformationen wurden im Rahmen der Untersuchung nicht durchgeführt.*

- 3) Ein Bürger sieht das vorgesehene Stellplatzkonzept ebenfalls kritisch. Dabei wird darauf hingewiesen, dass es für sein Unternehmen nicht genügend Stellplätze im Verkehrsraum gibt und dass seine Mitarbeiter sowie seine Gäste teilweise sehr lange mit einer Parkplatzsuche beschäftigt sind.

*Antwort Herr Lemke: In der Präsentation wurde die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Fahrrad erwähnt. Diese guten und attraktiven Ausgangs- und Mobilitätsbedingungen gelten auch für Arbeitgeber.*

- 4) Ein Bürger erklärt, dass durch im Zuge der Sanierungsarbeiten bereits einzelne Maßnahmen in der Hohentorsheerstraße getätigt wurden. Dabei wurde insbesondere der Straßenraum angepasst und die vorherigen Längsparker in Querparker umgewandelt. Vor der Hohentorsgemeinde fehlen zusätzliche Stellplätze, so dass es vor allem an den sonntäglichen Gottesdiensten einige Gemeindebesucher keinen Parkplatz finden bzw. lange für einen Parkplatz suchen müssen. Durch die Überplanung der Stellplatzanlage am Hohentorsplatz wird sich dieser Parkraumdruck erhöhen. Zu den Gottesdiensten werden rd. 100 Besucher erwartet. Für die Hohentorsgemeinde werden mehr Parkplätze verlangt.

Das dargestellte Mobilitätskonzept weist für das Vorhaben zu wenige Stellplätze aus, zudem werden keine Besucherstellplätze für das Café innerhalb des Grundstücks eingeplant.

Aus eigener Erfahrung erklärt der Bürger, dass Leitungen innerhalb eines Grundstückes kein Grund für keine Tiefgarage sind. Leitungen müssten vorrausichtlich im Zuge der Bauarbeiten umgelegt werden, so dass eine Tiefgarage auch auf dieser kleinen Grundstücksfläche realisierbar ist. Zudem sei auch das Grundstück nicht zu klein für eine Tiefgarage.

Im Hinblick auf das Stellplatzkonzept fragt der Bürger bei der GEWOBA nach wie diese sicherstellen wollen, dass nur Bewohnerinnen und Bewohner ohne Autos ins Gebäude einziehen dürfen und was bei einem Verkauf des Gebäudes passiert.

*Antwort Herr Lemke: Durch die Parkraumuntersuchung wurde festgestellt, dass genügend freie, öffentliche Stellplätze im Umkreis des Vorhabengebiets zur Verfügung stehen.*

*Antwort Herr Plagemann: Für den Cafébetrieb werden zwei Angestellte kalkuliert, so dass ein Stellplatz vorgesehen ist. Wenn andere Nutzungen im Erdgeschoss entstehen sollten, müsste dieser Wert eventuell angepasst werden.*

*Die Leitungen innerhalb des Grundstückes stellen vorrausichtlich keine Probleme dar. Dennoch befinden sich im direkten Umfeld zum Plangebiet Leitungen, die nicht umgelegt werden dürfen und die für den Bau einer Tiefgarage aufwendig umgelegt werden müssten. Zusätzlich ist die Grundfläche des Gebäudes zu gering um mit Tiefgarageneinfahrten und Rampenanlagen genügend Stellplätze herzustellen.*

*Insgesamt ist die Errichtung einer Tiefgarage vor dem Hintergrund der bestehenden Leitungsanlagen technisch nicht möglich. Eine Realisierung wäre zudem für die Errichtung von geförderten Wohnungen wirtschaftlich nicht tragbar, um Mieten von 6,50 €/7,50 € zu ermöglichen.*

*Das Mobilitätskonzept wird vertraglich zwischen der GEWOBA und der Stadt Bremen abgesichert. Die GEWOBA baut nur für den eigenen Bestand, so dass ein Weiterverkauf unwahrscheinlich ist. Für den Fall eines Verkaufs, werden die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes aber auch künftig gesichert und können weitergegeben werden.*

- 5) Ein Bürger weist darauf hin, dass im Untersuchungsraum der Parkraumuntersuchung die Gewerbetreibenden nicht auf ihre Erfahrungen mit der Parkraumsituation befragt wurden. Des Weiteren decken sich die Erfahrungen der Anwohner nicht mit den Ergebnissen der Untersuchung. In den Morgen- und Abendstunden finden sich laut den Anwohnerinnen und Anwohner keine Parkplätze. Diese Punkte sieht der Bürger fragwürdig und sieht die gesamte Parkraumuntersuchung unprofessionell.

Der Bürger verweist noch einmal darauf hin, dass Stellplätze für Anwohner und Arbeitnehmer benötigt werden.

*Antwort Herr König: Die Parkraumuntersuchung ist mit Fachplanern vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt und entspricht den technischen Regeln und Anforderungen. Daher ist sie als Grundlage im Bebauungsplanverfahren einzubeziehen.*

- 6) Mehrere Bürgerinnen und Bürgern erklären, dass sie das Gefühl hätten, als ob die GEWOBA sich von einer Tiefgarage „drückt“ und dass sie sich von den notwendigen

Pflichtstellplätzen „freikaufe“. Zudem wird die von der GEWOBA erklärte Wirtschaftlichkeit im Zusammenhang mit den geförderten Wohnungen angezweifelt.

*Antwort Herr Ehmke: Die GEWOBA bewegt sich selbstverständlich im Rahmen aller Gesetze. Die Errichtung der vier Stellplätze auf dem Grundstück sowie das Mobilitätskonzept sind mit der Verwaltung abgestimmt und erfüllen alle rechtlichen Anforderungen.*

*Mit dem Bauvorhaben am Hohentorsplatz investiert die GEWOBA in geförderten Wohnungsbau. Für die Errichtung dieser Wohnungen sind gewisse Parameter einzuhalten um diese Mieten zu ermöglichen.*

- 7) Eine Bürgerin bemängelt, dass bei der Ausschreibung zum Wettbewerb keine Tiefgarage gefordert war.
- 8) Ein Bürger fragt noch einmal nach ob während des Verfahrens bzw. während der Parkraumuntersuchung darauf eingegangen wurde, wie die Parkraumsituation nach dem Gebäudebau aussehen könnte?

*Antwort Herr König: Im Rahmen des Vorhaben und der damit verbundenen Überplanung der Stellplatzanlage ist dem Ortsteil und dem Quartier diese zusätzliche Baumaßnahme mit der Überplanung der Stellplatzanlage nach Abwägung aller Belange zuzumuten.*

- 9) Die Stadt müsste mehr Lösungen anbieten, um den Individualverkehr besser zu regeln, erklärt ein Bürger. Der Ortsteil benötigt eine städtebauliche Aufwertung, gleichzeitig fehlen Parkplätze. Gibt es keine Flächen die für Quartiersgaragen nutzbar sind? Ist die Fläche unter der Hochstraße der B75 als Quartiersgarage nutzbar?

Im Zuge dieser Frage fragen auch andere Bürgerinnen und Bürger nach ob nicht diese Fläche für den gesamten Ortsteil als Parkplatzfläche nutzbar wäre? Momentan würden dort hauptsächlich LKWs parken. Ein Bürger gibt zudem an, dass man auch eventuell ein Zwischendeck einziehen könnte um noch mehr Pkw unterzubringen.

*Frau Czichon weist in diesem Zusammenhang auf einen Brief hin, den das Ortsamt vor kurzer Zeit erhalten habe. In diesem Brief verweist ein Bürger auf die Gefahren der unter der Hochstraße parkenden LKWs (Brandgefahr).*

Eine Bürgerin verlangt von der Stadt, dass die Errichtung einer Quartiersgarage unter der B75 geprüft werden sollte. Zusätzlich weist er darauf hin, dass die Verdrängung der dort parkenden LKWs auch Vorteile biete. Mit der Sanierung des Neustädter Bahnhofs und der dort geplanten Cafénutzungen bieten parkende LKWs keine schöne Kulisse.

Eine Bürgerin betont zudem, dass bereits während der Sanierung über die Stellplatzproblematiken nachgedacht wurde. Damalige Ideen für Quartiersgaragen im Güldenhausquartier oder in anderen Flächen im Umkreis des Vorhabens sind heutzutage nicht mehr aktuell.

*Antwort Herr Lemke: Im Zuge der Planungen haben wir uns bereits mit der Fläche unterhalb der B75 beschäftigt. Diese sind nicht behindertengerecht und es gäbe bei der Herstellung von Privaten Stellplätzen im öffentlichen Raum Probleme der Zuweisung.*

*Antwort Herr Ehmke: Zudem befinden sich diese außerhalb der 200 m fußläufigen Entfernung. Daher können diese für das Vorhaben am Hohentorsplatz nicht verwendet werden und sollten dementsprechend nicht im Zusammenhang betrachtet werden.*

*Antwort Herr König: Die großen Flächen in der näheren Umgebung, z.B. das Güldenhausquartier oder der Neustädter Güterbahnhof befinden sich in Privatbesitz, so dass die Stadt Bremen keinen Zugriff auf diese Flächen hat. Bei der Realisierung einer Quartiersgarage muss aber damit gerechnet werden, dass Stellplätze gemietet werden müssen. Es muss von monatlichen Kosten von rd. 100 €/Stellplatz bei Neubau einer Parkgarage ausgegangen werden. Dies würde wahrscheinlich viele Pkw-Besitzer abschrecken, so dass eine Quartiersgarage vorrausichtlich nicht ausgelastet wäre.*

*Antwort Herr Lemke: Wir kennen viele Quartiersgaragen aus anderen Stadtteilen, die teilweise komplett leer stehen. Der Pkw-Besitzer nutzt eher den öffentlichen Raum als für einen Stellplatz zu zahlen.*

- 10) Wieso kann es für den Ortsteil Hohentor keine Parkraumbewirtschaftung geben um damit nur den Anwohnern die Möglichkeit zum Parken geben? Dies wird in anderen Städten bereits erfolgreich umgesetzt.

*Antwort Frau Czichon: Diese Entscheidung obliegt der Stadtpolitik und kann nicht im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 131 geklärt werden.*

- 11) Im Rahmen der Hochschulerweiterung wurde ein Gebäude mit ebenerdigen Stellplätzen im Erdgeschoss errichtet. Wieso ist dies nicht auch auf dem Hohentorsplatz realisierbar? Was ist der städtebauliche Anspruch um keine oberirdischen Parkplätze herzustellen?

*Antwort Herr König: Dies passierte bei der Hochschule in einem hinter gelegenen Bereich. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine zentrale Fläche, mitten im Stadtgebiet, die eine Belebung benötigt.*

*Antwort Herr Plagemann: Eine oberirdische Stellplatzanlage mit darüber liegenden Wohnungen würde nicht zu der gewünschten Belebung und Nutzung des Hohentorsplatzes führen, die die Stadt und die GEWOBA anstreben. Eine oberirdische Stellplatzanlage würde zu einem unattraktiven Orts- und somit Eingangsbild führen.*

*Antwort Herr Ehmke: Es gibt mit einer öffentlich zugänglichen Nutzung im Erdgeschoss gute städtebauliche Gründe für eine Gewerbefläche im Erdgeschoss.*

### **Wohngebäude**

- 12) Die vorgesehene Architektur und Geschossanzahl des geplanten Wohngebäudes wird in Einzelmeinungen kritisch gesehen, sie passe nicht in die Umgebung, fügt sich durch die grüne Fassade nicht ins norddeutsche Bild ein und wirke sehr massiv. Es wird vorgeschlagen, dass Gebäude zu verputzen oder mit Rotem Klinker zu verkleiden um das Gebäude optisch in die Umgebung einzufügen.

Auf der einen Seite sehen einige Bürgerinnen und Bürger durch das Bauvorhaben keine städtebauliche Aufwertung für den Ortsteil. Auf der anderen Seite wird das Bauvorhaben durchweg als gut befunden. Insbesondere die Schaffung von geförderten Wohnungen wird von einigen Bürgerinnen und Bürgern positiv bewertet.

*Antwort Herr Lemke: Das Münchener Architekturbüro Hild+K zeichnet sich durch eine sehr behutsame Architektur mit einem besonderen Fokus auf Details aus. Dies spiegelt sich auch in diesem Vorhaben wieder.*

- 13) Als Vorschlag für eine (Alternativ-) Bebauung erklärt ein Bürger, dass man auch die Feuerwache mit Wohnungen überbauen könnte.
- 14) Eine Bürgerin erklärt, dass sie bereits im Zuge der Sanierung acht Jahren an der Bebauung des Hohentorsplatzes mitgearbeitet hat. Diese Fläche zu bebauen sei dem damaligen Sanierungsbeirat sehr wichtig gewesen.
- 15) Wie groß wird die geplante Gastronomie im Erdgeschoss und wird es vor dem Gebäude eine Außengastronomie geben?

*Antwort Herr Plagemann: Er betont noch einmal, dass es sich im Erdgeschoss um eine Gewerbefläche handelt. Diese kann verschiedenartig genutzt werden. Wer genau der Mieter bei Baufertigstellung ist, kann noch nicht gesagt werden. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss weist insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> auf.*

*Antwort Herr König: Im Rahmen der Vorplanung wird von einem Cafébetrieb ausgegangen. Dabei könnte es natürlich auch eine Außenbestuhlung geben. Ob es diese gibt ist aber kein Thema für das Bauleitplanverfahren.*

#### **Sonstiges**

- 16) Dass die innerstädtischen Flächen begrenzt sind und in Bremen in Zukunft mehr Hochhäuser gebaut werden müssen, sieht ein Bürger ein. Dennoch sollte es nicht Ziel der Bremern Politik sein, die Autofahrer zu vergraulen.
- 17) Durch die Erhöhung des Parkdrucks werden Unternehmen aus der Stadt auf die grüne Wiese verdrängt, da die Mitarbeiter der Unternehmen keine Parkplätze mehr finden können.

*Antwort Herr Lemke: In der Präsentation wurde die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Fahrrad erwähnt. Diese guten und attraktiven Ausgangs- und Mobilitätsbedingungen gelten auch für Arbeitgeber.*

- 18) Eine Bürgerin erklärt, dass es vor einigen Jahren die Idee zur Umsetzung eines Feuerwehrschießhofes auf dem Hohentorsplatz gab.
- 19) Wie können Bürgerinnen und Bürger noch Einfluss auf das Bauvorhaben nehmen wenn dieses bereits so weit geplant ist?

*Antwort Frau Czichon: Dafür gibt es diese Einwohnerversammlung, damit die Fragen, Stellungnahmen und Belange der Öffentlichkeit aufgenommen werden. Diese müssen nicht zu einer Veränderung der Planung führen, sind aber Gegenstand der Abwägung im politischen Prozess.*

- 20) Wo können sich Bürgerinnen und Bürger über den weiteren Verlauf und aktuellen Stand der Planung informieren?

*Antwort Herr König: Auf der Internetseite [www.bauleitplan.bremen.de](http://www.bauleitplan.bremen.de) können sich interessierte Bürgerinnen und Bürger über Bauungspläne, die sich bereits in der Auslegung befinden, informieren. Die heutige Präsentation wird auf der Ortsamtswebseite eingestellt.*

- 21) Wie sehen die nächsten Verfahrensschritte aus und wann ist die Baufertigstellung geplant bzw. wann ist mit dem Einzug der neuen Bewohnerinnen und Bewohner zu rechnen?

*Antwort Herr Plagemann: Der Baubeginn ist für das kommende Jahr, 2019 geplant. Der Bau wird voraussichtlich zwei Jahre dauern, so dass im Jahr 2021 mit dem Einzug der ersten Anwohnerinnen und Anwohner zu rechnen sei.*

*Antwort Herr König: Zum Ende des Jahres wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 131 öffentlich auslegen. In diesem Zeitraum können Einwände und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit aufgenommen werden. Diese werden Teil der Abwägung für die Bremische Bürgerschaft sein, daher wird darum gebeten während der Auslegung die Unterlagen kritisch zu betrachten und Stellungnahmen abzugeben.*

Frau Czichon schließt die Einwohnerversammlung um 21.00 Uhr.

**Czichon**

(Vorsitzende)

**Kettler**

(Schriftführer, BPW baumgart+partner)

*Bremen, 05. September 2018*