

Deputationsvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 83 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Modellvorhabens zum Wohnen und Arbeiten des Vereins "Blaue Karawane Bremen e.V." in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt (BlauHaus)

(Bearbeitungsstand: 14.09.2012)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Der Vorhabenträger Blaue Karawane Bremen e.V. beabsichtigt in der Überseestadt die Errichtung eines Modellvorhabens für ein generationenübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten mit ergänzenden sozialen und kulturellen Nutzungen. Das gemeinnützige Projekt mit dem Namen BlauHaus richtet sich an Menschen mit und ohne Behinderung, an pflegebedürftige und psychisch kranke Menschen, für die im Blauhaus Angebote zum gemeinsamen Wohnen, Arbeiten, Lernen und Leben geschaffen werden sollen. Das Vorhaben dient der Nutzungsmischung und Belebung des neuen Stadtteils Überseestadt.

Das Plangebiet für das Vorhaben BlauHaus liegt im Quartier Hafenkante im Bereich des ehemaligen Hafenbeckens des Überseehafens. Es ist unbebaut und stellt eine brachliegende Sandfläche mit Spontanvegetation dar.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2335, der das Gebiet zwischen Weser, Holz- und Fabrikenhafen, Eduard-Suling-Straße und der Straße Am Winterhafen umfasst. Es ist Teil einer Fläche, für die ein Mischgebiet mit Mindest- und Maximalgebäudehöhen festgesetzt wurden. Da das Vorhaben BlauHaus mit seinen Gebäuden von den Mindest- und Maximalgebäudehöhen abweicht, stimmt es nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 2335 überein.

Die Planung sieht eine dreiteilige Bebauung vor. Neben ca. 42 Wohneinheiten sollen ein Café, ein Kiosk, ein Theater sowie Werkstatt-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gemeinschaftsräume realisiert werden. Sie erfolgt im Sinne der Zielsetzung des Leitbildes "Bremen '20", in dem für die Überseestadt eine verträgliche Weiterentwicklung als Standort für Dienstleistungen und Wohnungen bei gleichzeitiger Expansionsmöglichkeit des bestehenden Gewerbes angestrebt wird. Das BlauHaus wurde im Rahmen des Leitbildprozesses

"Perspektive Bremen '20 – unsere Stadt in der Region" in die Reihe der "Impulsprojekte" aufgenommen. Unterstützt wird das Projekt "BlauHaus" durch die Schirmherrschaft von Frau Luise Scherf, durch das Engagement der Dr. Hübotter Grundstücks-GmbH und durch Herrn Dr. Knigge, dem Sprecher der freien Wohlfahrtsverbände.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 83 ist am 7. Februar 2012 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 83 ist am 23. Februar 2012 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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 83 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie 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.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum zu tragen.

2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben BlauHaus soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten werden. Die Nutzungen richten sich daher gleichberechtigt an beide Geschlechter. Diese Zielvorgaben haben Eingang gefunden in das Erschließungs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept des BlauHauses.

D) Abstimmungen

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

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Planentwurfes ein Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 83 für die Errichtung eines Modellvorhabens zum Wohnen und Arbeiten des Vereins Blaue Karawane Bremen e.V. in Bremen-Überseestadt (BlauHaus) (Bearbeitungsstand: 07.09.2012) einschließlich Begründung zu.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 83 für die Errichtung eines Modellvorhabens zum Wohnen und Arbeiten des Vereins "Blaue Karawane Bremen e.V." in Bremen-Überseestadt (BlauHaus) (Bearbeitungsstand: 07.09.2012) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 83 (Bearbeitungsstand: 14.09.2012)
- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 83 (Bearbeitungsstand: 14.09.2012) mit Anlage städtebauliches Konzept

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 83

(Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Modellvorhabens zum Wohnen und Arbeiten des Vereins "Blaue Karawane Bremen e.V." in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt (BlauHaus)

(Bearbeitungsstand: 14.09.2012)

A) Plangebiet

Das ca. 7.700 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Walle in der Bremer Überseestadt nördlich des Kommodore-Johnsen-Boulevards, zwischen dem Wendebecken und der Straße "Am Winterhafen". Es ist Teil des Quartiers "Überseepark" und wird wie folgt begrenzt:

- § im Nordosten durch eine unbebaute Gewerbefläche, die sich in einer Tiefe von rd. 120 m bis zur Eduard-Suling-Straße erstreckt
- § im Südosten durch die Ehrenfelsstraße
- § im Südwesten durch den Kommodore-Johnsen-Boulevard
- § im Nordwesten durch eine unbebaute Gewerbefläche, die sich zwischen dem Kommodore-Johnsen-Boulevard und der Eduard-Suling-Straße sowie zwischen dem Wendebecken und einer gedachten Verlängerung der Schwabensteinstraße in nördlicher Richtung erstreckt.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt eine brachliegende Sandfläche mit Spontanvegetation dar. Es liegt im Bereich des bereits zurückgebauten Hafenschuppens 18 und des ehemaligen Überseehafenbeckens, der im Jahre 1998 zugeschüttet wurde. Im Sommer 2008 wurden die Flächen abgegraben, um die Spundwände und Verankerungen des Hafenbeckens zurückzubauen. Anschließend wurde der Bereich wieder mit Sand verfüllt und eingeebnet.

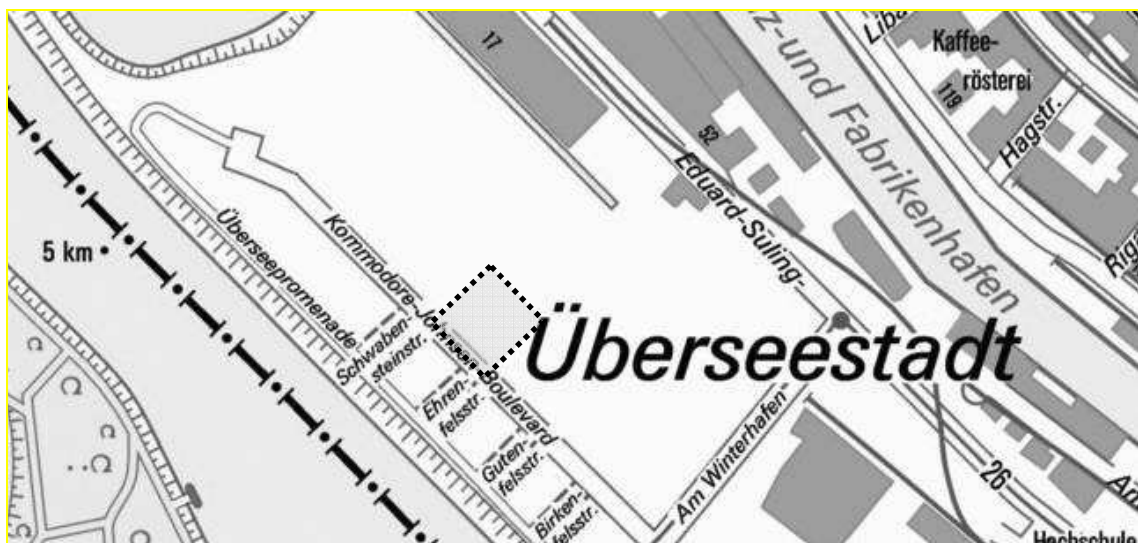


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Überseestadt (gestricheltes Rechteck)

2. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 17. April 2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2335, der das Gebiet zwischen Weser, Holz- und Fabrikenhafen, Eduard-Suling-Straße und der Straße Am Winterhafen umfasst. Das Plangebiet ist Teil einer Fläche, für die ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) festgesetzt wurde.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bremen stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Eine Anpassung des FNP ist daher nicht erforderlich.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Vorhabenträger der Planung ist der Verein "Blaue Karawane Bremen e.V." Der Verein beabsichtigt die Errichtung eines Modellvorhabens für generationenübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten mit ergänzenden sozialen und kulturellen Nutzungen in einer barrierefreien Umgebung. Das gemeinnützige Projekt mit dem Namen BlauHaus richtet sich an Menschen mit und ohne Behinderung, an pflegebedürftige und psychisch kranke Menschen, für die im BlauHaus Angebote zum gemeinsamen Wohnen, Arbeiten, Lernen und Leben geschaffen werden sollen. Das BlauHaus beinhaltet ein Angebot an Wohnungen mit preiswerten Mieten, so dass auch in der Überseestadt Wohnraum für Menschen mit geringem oder keinem eigenen Einkommen angeboten werden kann, sofern die Mieter das Konzept mittragen.

Die Planung sieht eine dreiteilige Bebauung vor. Neben ca. 42 Wohneinheiten, sollen ein Café, ein Kiosk, ein Theater sowie Werkstatt-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gemeinschaftsräumen realisiert werden. Sie trägt damit zur Nutzungsmischung in der Überseestadt und zur Entwicklung eines lebendigen Quartiers bei. Die Planung erfolgt somit im Sinne der Zielsetzung des Leitbildes "Bremen '20", in dem für die Überseestadt eine verträgliche Weiterentwicklung als Standort für Dienstleistungen und Wohnungen bei gleichzeitiger Expansionsmöglichkeit des bestehenden Gewerbes angestrebt wird. Das BlauHaus wurde im Rahmen des Leitbildprozesses "Perspektive Bremen '20 – unsere Stadt in der Region" in die Reihe der "Impulsprojekte" aufgenommen. Das Vorhaben setzt den Senatsbeschluss vom 28.08.2012 "Stadtentwicklung durch soziales Wohnen stärken" beispielhaft um.

Das städtebauliche Konzept für das Vorhaben sieht entlang des Kommodore-Johnsen-Boulevards eine straßenbegleitende Bebauung mit zwei in der Höhe differierenden Baukörpern vor. In dem Baukörper entlang des Kommodore-Johnsen-Boulevards sind unter anderem Werkstätten untergebracht, so dass das Gebäude eingeschossig sein soll. Rechtwinkelig dazu steht entlang eines öffentlich zu widmenden Platzbereichs ein ebenfalls eingeschossiger Bau in dem unter anderem das Theater untergebracht ist. Er ist etwas höher als das Werkstattgebäude, unterschreitet jedoch die im Bebauungsplan 2335 „Überseepark“ festgesetzte Mindestgebäudehöhe von 18,0 m ü. NN deutlich. Durch die mit 10 bis 14 m ü. NN deutlich niedrigere Bebauung entlang des Kommodore - Johnsen-Boulevards wird das BlauHaus als Sonderbaustein in der Entwicklung des Quartiers Überseehafen abzulesen sein und wird zwischen den 4 - 6-geschossigen Wohn- und Bürogebäuden entlang des Boulevards eine wohltuende Unterbrechung und Rhythmisierung der städtebaulichen Ordnung sein.

Im nördlichen Teil des Plangebietes steht in einem Abstand von knapp 50 m zum Kommodore-Johnsen-Boulevard der dritte Baukörper, der sich als fünfgeschossiges Wohngebäude von den beiden anderen Gebäuden deutlich abhebt. Das Wohngebäude ist so ausgerichtet, dass die Erschließung über Laubengänge auf der nordöstlichen

Gebäudeseite erfolgt. Das ist die Gebäudeseite, die in Richtung Holz- und Fabrikenhafen ausgerichtet ist. Die Aufenthaltsräume orientieren sich somit zur lärmabgewandten südlichen Gebäudeseite. Da die Bebauung entlang des Kommodore-Johnsen-Boulevards nur eingeschossig ist, ist die Südseite des Wohnriegels sehr gut belichtet. Mit einer Höhe von 20,0-22,0 m ü. NN ist das Gebäude höher als das im Bebauungsplan 2335 für diese Fläche festgesetzte Höchstmaß von 18,0 m ü. NN. Das städtebauliche Gesamtkonzept für das Quartier Überseepark wird durch diese Überschreitung nicht gefährdet.

Die drei Baukörper umfassen in Form einer offenen Blockrandbebauung eine Freifläche, die dem gemeinsamen Aufenthalt der Mitglieder des Blauhauses dient. Nördlich des fünfgeschossigen Wohnriegels entsteht eine ebenerdige überdachte Stellplatzanlage für rd. 60 Kraftfahrzeuge. Die Bedachung wird begrünt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 83 ist erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 2335 abweicht. So setzt der Bebauungsplan 2335 entlang des mit MI 1 gekennzeichneten Bereichs des Kommodore-Johnsen-Boulevards eine Mindestgebäudehöhe von 18,0 m ü. NN und für den nördlichen Planbereich MI 2 ein Höchstmaß von 18,0 m ü. NN fest. Da das Blauhaus entlang des Kommodore-Johnsen-Boulevards nur eine Höhe von bis zu 14,0 m ü. NN erreichen wird, liegt es unterhalb der Höhenfestsetzung für das MI 1. Der Wohnriegel liegt mit max. 22,0 m ü. NN über dem festgesetzten Höchstmaß im Bereich des MI 2. Das Vorhaben entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans 2335. Daher ist das Planungsrecht zu ändern. Dies soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschehen, der die besondere Nutzung und die dadurch gerechtfertigte städtebauliche Figur des Vorhabens Blauhaus zum Inhalt hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 83 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 83 leiten sich aus dem Vorhaben und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung einer Nutzungsmischung von Wohnungen und Gewerbeflächen für das Quartier des Überseeparks ab. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, das aus Gründen des Schallschutzes sowie auf Grund der unterschiedlichen Gebäudehöhen in drei Teilbereiche gegliedert wird (MI 1, MI 2 und MI 3). Bereits der Bebauungsplan 2335 traf für das Plangebiet die Festsetzung eines Mischgebietes. Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Überseepark kommt eine besondere Bedeutung zu. Denn nur mit einer Nutzungsmischung aus Gewerbe, Büro- und Geschäftsnutzungen, kulturellen und gastronomischen Angeboten sowie Wohnnutzungen kann ein vitales Stadtquartier Überseepark entstehen. Dies ist das erklärte Ziel für die Entwicklung der Überseestadt. Ein Geflecht unterschiedlicher, sich ergänzender Nutzungen trägt zum beabsichtigten urbanen Charakter des Überseeparks als Teil der Überseestadt bei. Das Vorhaben Blauhaus mit seiner Mischung aus Wohnen, Gastronomie, Kultur- und Arbeitsangeboten entspricht in idealer Weise den Zielsetzungen für den Überseepark. Die Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten entspricht auch dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege, das sich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwick-

lung gegen die Entwicklung von Monostrukturen richtet. Mit der Realisierung des Blau-Hauses trägt die Planung auch dazu bei, einer gewerblichen Brachfläche eine neue Nutzung zu geben.

Eine Einschränkung der ansonsten in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, denn diese entsprechen an dieser Stelle nicht der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung, die auf eine vielfältige Mischung zur Belebung des Quartiers abzielt. Sie widersprechen daher den oben genannten Planungszielen.

Da im Bebauungsplan ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt wird, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht damit der Festsetzung des Bebauungsplans 2335 welche für die umgebenden Grundstücke weiterhin gilt.

Eine Höhenregulierung der baulichen Anlagen im Plangebiet erfolgt über die Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe und einer maximalen Gebäudehöhe. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf über Normalnull. Die Geländehöhe liegt bei ungefähr 7 m über Normalnull. Angrenzend zum Kommodore-Johnsen-Boulevard sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 Gebäude mit einer Höhe von mindestens 3,0 m und maximal 7,0 m zulässig. Im MI 2 sind Gebäudehöhen zwischen 13,0 m und 15,0 m zulässig. Die Höhenvorgaben leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption des Vorhabens BlauHaus ab, die am Boulevard eine niedrige Bebauung vorsieht. Hierdurch soll eine ausreichende Besonnung des inneren Freiraums sichergestellt werden, was bei Gebäudehöhen nach bisherigem Planrecht von 18,0 – 26,0 m nur eingeschränkt möglich wäre. Der innere Freiraum dient beim Vorhaben BlauHaus als zentraler Aufenthaltsbereich im Freien.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf gemäß textlicher Festsetzung ausnahmsweise durch Technikbauten, Aufzugsüberfahrten und eingehausten Treppenausstiegen überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Dabei sind technische Aufbauten einzuhausen und ebenso wie Technikgeschosse mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Dies gilt auch für Solarenergieanlagen. Wenn jedoch Solaranlagen die zulässige Höhe um nicht mehr als 1,0 m überschreiten, kann der Abstand von der Außenfassade auf 1,0 m reduziert werden. Die vorgenannte Regelung ist erforderlich, um stadtbildverträgliche Gebäudesilhouetten sicherzustellen. Außerdem kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen für die Errichtung eines Wahrzeichen oder Emblems zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung soll die Installation des Wahrzeichens des Vorhabenträgers ermöglichen. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag.

3. Bauweise

Für die Bebauung des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50,0 m zulässig sind. Diese Festsetzung wurde gewählt, da im Plangebiet Ge-

bäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m, die nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, entstehen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinie definiert, die das Vorhaben BlauHaus umfassen. Die Festsetzung einer Baulinie dient der Ausbildung einer Raumkante entlang des Kommodore-Johnsen-Boulevards, die sich in den benachbarten Baufeldern des Bebauungsplanes 2335 fortsetzt. Hierdurch soll eine straßenbegleitende Bebauung sichergestellt werden. Zur Regelung einer geordneten Stellplatzsituation im Plangebiet und zum Schutz des inneren Freiraums zwischen den Baukörpern sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze nur zulässig, sofern sie als Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt sind. Eine zeichnerische Festsetzung für eine Stellplatzfläche wurde am nördlichen Plangebietsrand vorgenommen. Dieser Bereich beinhaltet Raum für mindestens 60 Kfz-Stellplätze.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt über die Ehrenfelsstraße. Für Fußgänger und Radfahrer ist zudem der Zugang zum Plangebiet über den Kommodore-Johnsen-Boulevard möglich. Das im Plangebiet festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient zur Sicherung des Anliegerverkehrs, der Verlegung unterirdischer Leitungen und der öffentlichen Zugänglichkeit, denn am nordwestlichen Plangebietsrand soll in Verlängerung der Schwabensteinstraße eine öffentliche Zuwegung ermöglicht werden.

7. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schall- und Geruchsimmissionen aus gewerblichen Nutzungen des Hafenbetriebes ein. Eine Beurteilung und Abwägung der Immissionsproblematik hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2335 stattgefunden. Da das Vorhaben BlauHaus nur aufgrund der Nichteinhaltung der im Bebauungsplan 2335 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nach bisherigen Planrecht unzulässig ist und diese Abweichung keinen Einfluss auf die Immissionssituation im Plangebiet und der Umgebung hat, erfolgt keine neue Einstellung und Abwägung der Belange des Immissionsschutzes. Die entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz sind aus dem Bebauungsplan 2335 übertragen worden. Gleichwohl soll nachfolgend eine Erläuterung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erfolgen.

In Bezug auf den Schallschutz können im Plangebiet tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden, sodass eine ungestörte Nutzung der Räume durch die Bewohner und sonstigen Nutzer am Tage gesichert ist. Zur Nachtzeit werden jedoch in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) um bis zu 6 dB(A) überschritten, sodass Vorkehrungen verbindlich festgesetzt werden, die einen ausreichenden Schallschutz in der Nachtzeit gewährleisten. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel D "Umweltbelange / (f) Schutzgut Mensch" zu entnehmen.

In Bezug auf die Geruchssituation ist zu berücksichtigen, dass in den Hafenrevieren in Bremen traditionell mit Gerüchen zu rechnen ist. Sie stammen zum großen Teil von Betrieben im Bereich des Holz- und Fabrikenhafens. Das städtebauliche Ziel, Wohnnutzung im Rahmen von Mischgebieten zu ermöglichen, wird so hoch gewichtet, dass hier

in dem prognostizierten Umfang, der als städtebaulich vertretbar angesehen wird, auch Geruchsbelastungen zugemutet werden. Dabei wird nicht verkannt, dass die prognostizierten Werte oberhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) liegen. Diese Werte entfalten allerdings keinen normativ verbindlichen Charakter und wurden daher lediglich als planerische Hilfestellung herangezogen, die eine planerische Abwägung im Einzelfall nicht ausschließt. Zudem befindet sich das Plangebiet in dem Bereich des Quartiers Überseepark, in dem auch in Bezug auf Gerüche die geringsten Immissionsbelastungen zu erwarten sind. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel D "Umweltbelange / (f) Schutzgut Mensch" zu entnehmen.

8. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2335 wurde eine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht als integrierter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan 2335 dokumentiert. Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da das geplante Vorhaben der Innenentwicklung dient und es über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² verfügt. Daher wird der Bebauungsplan im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten 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 ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 83 der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wird. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da bereits für das Plangebiet Baurecht besteht und eine weitergehende Versiegelung nicht ermöglicht wird.

Auch wenn keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben relevanten Belange des Umweltschutzes bewertet worden.

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen in der Überseestadt und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt sich als eine brachliegende Sandfläche mit Spontanvegetation dar. Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird durch gewerbliche Bauflächen, die Hafenanlagen sowie auch durch die unmittelbare Nähe zur Weser charakterisiert. Die Landschaftserlebnisfunktion ist durch gewerblich-industrielle Nutzung und durch die Gewässerverbauung von untergeordneter Bedeutung. Kulturhistorische Aspekte, insbesondere die Verknüpfung den traditionsreichen und identitätsstiftenden Anlagen des Holz- und Fabrikenhafens mit den neu entwickelten Bereichen der Überseestadt sowie mit den Stadtteilen Walle und Gröpelingen, spielen dagegen eine weitaus größere Rolle. Mit der geplanten

Mischnutzung im Plangebiet erfolgt nicht nur ein Wandel des Stadtteilbildes, vielmehr wird die Möglichkeit geschaffen, bisher unzugängliche Bereiche für die Bevölkerung zu öffnen. Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild sowie auf die Erholungsfunktion werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch den Hafen und andere gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bio-klimatischer Wirkungsräume sind durch das Vorhaben BlauHaus aufgrund der geringen räumlichen Dimensionen nicht zu erwarten.

In Bezug auf die Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Luftschadstoffe wurden im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan 2335 keine Überschreitungen der gesetzlichen Grenzwerte nach TA Luft festgestellt. Hinweise auf eine Verschlechterung der Luftqualität liegen nicht vor, so dass für die Planung des Vorhabens keine neuerlichen Untersuchungen anzustellen sind. Durch das Vorhaben selbst werden keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht, denn im Plangebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(c) Schutzgut Boden

Natürliche Böden stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht an. Die Böden weisen durch die Verfüllung und bisherigen gewerblichen Nutzungen eine starke anthropogene Überprägung auf und besitzen hinsichtlich der Bodenfunktion keine bis nur geringe Bedeutung. Flächen mit besonderer Bedeutung für die biotische Ertragsfunktion sind nicht vorhanden. Mit dem Bauvorhaben sind aufgrund der gegebenen Verhältnisse nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch findet jedoch nicht statt, da es sich bei den geplanten Nutzungen um eine Nachnutzung aufzugebender baulicher Nutzungen handelt. Eine weitergehende Versiegelung, als es nach bisherigem Planrecht zulässig war, erfolgt nicht.

(d) Schutzgut Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht im Plangebiet versickert, wird gesammelt und über einen Regenwasserkanal in die angrenzende Weser eingeleitet. Die Niederschläge stehen damit nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen des Planverfahrens wurde im April 2012 eine Erfassung der Biotoptypen mithilfe des Kartierschlüssels nach von Drachenfels (2011) durchgeführt und beschrieben. Das Plangebiet stellt sich aktuell als eine fast vegetationsfreie Sandfläche dar, die keinem Vegetationstyp zugeordnet werden kann. An Pflanzenarten fanden sich wenige Exemplare allgemein verbreiteter Süßgräser oder ruderal-trockener Standorte. Nördlich des Baugrundstücks sind die Standortverhältnisse seit einiger Zeit stabil, so dass sich in diesem Bereich eine lückige, aber artenreichere Vegetation entwickeln konnte. Hier finden sich Initialbestände oder Elemente trockener Ruderalfluren und Sandtrockenrasen. Gefährdete Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Hinweise auf geschützte Tierarten im Plangebiet bestehen nicht.

(f) Schutzgut Mensch

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. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung 83 sind insbesondere Schall- und Geruchsmissionen zu berücksichtigen. Daher wird auf die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2335 erstellten Gutachten verwiesen.

Schallimmissionen

In Bezug auf den Schallschutz verfolgt die Stadtgemeinde Bremen das Ziel, dass auch bei einer Wohnbebauung in Gemengelagen in Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Mit diesem Schutzziel werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 2335 wurde festgestellt, dass sich durch den Verkehrslärm keine Konflikte für das Plangebiet ergeben (vgl. Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen 2335 und 2359, Lärmkontor, Hamburg, 2007).

Auch für die gewerbliche Immissionssituation ergibt sich tagsüber eine konfliktfreie Nutzung im Plangebiet. Nachts hingegen stellen die gewerblichen Immissionen mit Außenlärmpegeln von bis zu 54 dB(A) im Mischgebiet MI 1 und von bis zu 56 dB(A) an der dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet zugewandten Gebäudeseite des MI 2 einen Konflikt dar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden überschritten. Diese Überschreitung wird jedoch in Ansehung der Erreichung der städtebaulichen Ziele für das Mischgebiet mit Wohnnutzung für vertretbar gehalten, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Während des Tageszeitraums liegen keine signifikanten Überschreitungen der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte vor.
- b) Nachts kann durch passiven Schallschutz (z.B. durch Schallschutzfenster) in den Schlafräumen ein Pegel von nicht mehr als 30 dB(A) gewährleistet werden.
- c) Es ist auch langfristig nicht zu erwarten, dass in den für eine Wohnnutzung vorgesehenen Teilen des Mischgebietes ein Nachtwert von max. 55 dB(A) signifikant überschritten wird.

Zur Erfüllung der drei oben genannten Voraussetzungen wird für alle Mischgebiete festgesetzt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 wird aufgrund der höheren Außenlärmpegel zusätzlich festgesetzt, dass an den nordöstlichen Gebäudeseiten Aufenthaltsräume und hier insbesondere die Schlafräume und Kinderzimmer in Wohnungen nicht zulässig sind.

In den Teilen des Plangebietes, in denen der Außenlärmpegel nachts im Bereich von > 45 bis ≤ 50 dB(A) liegt und somit weniger störend ist, wird eine freie Belüftung (gekipptes Fenster) in Schlaf- und Kinderzimmern unter Einhaltung des Mittelungspegel von 30 dB(A) empfohlen. Hierfür bietet sich z.B. eine schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung an.

Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz stellen sicher, dass ein Schlaf ohne Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen ermöglicht wird. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist auch sichergestellt, dass für vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe Betriebsbeeinträchtigungen, Betriebsbeschränkungen u. ä. aufgrund der heranrückenden Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind. Wohnungen sind nur zulässig, wenn in Schlafräumen die festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen realisiert werden. Nachträgliche Anordnungen nach § 17 BImSchG gegenüber den vorhandenen Betrieben werden so vermieden.

Geruchsimmissionen

Im Jahr 1999 wurde vom TÜV Nord eine Untersuchung zur Geruchsbelastung in der Überseestadt angestellt. Die Feststellung und Bewertung der Geruchsimmissionen erfolgte anhand der Geruchsimmissionsrichtlinie in der damaligen Fassung von 1998 (GIRL). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die maßgeblichen Verhältnisse im Untersuchungsraum seit den Erhebungen bis heute nicht nachteilig geändert haben. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass die häufigsten Geruchsereignisse im Planbereich Kaffeegerüche sind (10 anlagenbezogene Zuordnungen). Weitere, jedoch deutlich weniger auftretende Gerüche, sind Fischmehl (2 Zuordnungen), Mineralöl, Getreide, Cerealien, Holz, Tabak und sonstige Gerüche (je 1 Zuordnung).

Gemäß der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung Immissionsrichtwerte (IW) genannt. Für Wohn-/ Mischgebiete ist ein IW 0,10 festgelegt. Das bedeutet, dass in 10% der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind. Für den Bereich des Plangebiets wurde ein IW 0,12 ermittelt. Diese Überschreitung von 0,02 gibt keine Hinweise auf eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie ist aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes im historisch gewachsenen Hafensareal und den damit verbundenen ortstypischen Gerüchen für eine Mischgebietsnutzung als städtebaulich vertretbar zu bewerten.

Im Hinblick auf die vorhandenen geruchsemitterenden Nutzungen ist zu berücksichtigen, dass jede Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet ist, die unter anderem dazu führt, dass eine neu hinzu kommende störungsempfindliche Nutzung in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss, als wenn sie zuerst angesiedelt gewesen wäre (Priorität) oder wenn sie in ein gänzlich unvorbelastetes Gebiet hinein geplant worden wäre. Dies ist besonders dann der Fall, wenn, wie hier vorliegend, den emittierenden Anlagen Bestandsschutz zukommt. Damit ist die Grenze für die Zumutbarkeit von Belastungen anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des hier betroffenen Gebietes zu bestimmen. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären. Ferner ist auch zu bedenken, dass sich Gerüche innerhalb der Gebäude, insbesondere bei geschlossenen Fenstern, deutlich geringer auswirken.

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit der Nutzung von Fernwärme. Der Vorhabenträger wird daher einen Anschluss an das Fernwärmenetz beantragen. Einzelheiten hierzu regelt der Durchführungsvertrag.

(h) Altlasten, Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Hafenschuppens 18 sowie des Überseehafenbeckens bzw. dessen Kajenbauwerks. Im Zuge des Rückbaus und der Flächenherrichtung wurde unbelasteter Sand (LAGA Z 0) und Boden, im Wesentlichen

nach LAGA Z 1.1 gemäß des Bodenmanagements verfüllt. In künstlichen Auffüllungen sind vereinzelt schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten. Wegen des stichprobenhaftigen Charakters der durchgeführten Bodenuntersuchungen kann das Vorhandensein kleinräumiger Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses nach den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.

Die direkte Baufläche des Vorhaben BlauHouses wurde nach im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln abgesucht. Gegen die geplante Bebauung der überprüften Bauflächen bestehen seitens des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Im weiteren Bereich des Plangebietes, insbesondere in den tieferen Lagen am Rande des alten Hafenbeckens, war eine Kampfmittelsondierung nicht möglich. Daher kann das Vorhandensein von Kampfmitteln hier nicht ausgeschlossen werden. Dies stellt jedoch keine Beeinträchtigung der weiter südlich geplanten Bebauung dar.

(i) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) und (h) hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum zu tragen.

2. Genderprüfung

Das Vorhaben BlauHaus soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten werden. Die Nutzungen richten sich daher gleichberechtigt an beide Geschlechter. Diese Zielvorgaben haben Eingang gefunden in das Erschließungs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept des BlauHouses.

Anlage zur Begründung:

Städtebauliches Konzept, Bearbeitungsstand: Februar 2012

Für Entwurf und Aufstellung
BPW baumgart+partner

gez. L. Lemke

Bremen, 28.09.2012

.....
Büroinhaber

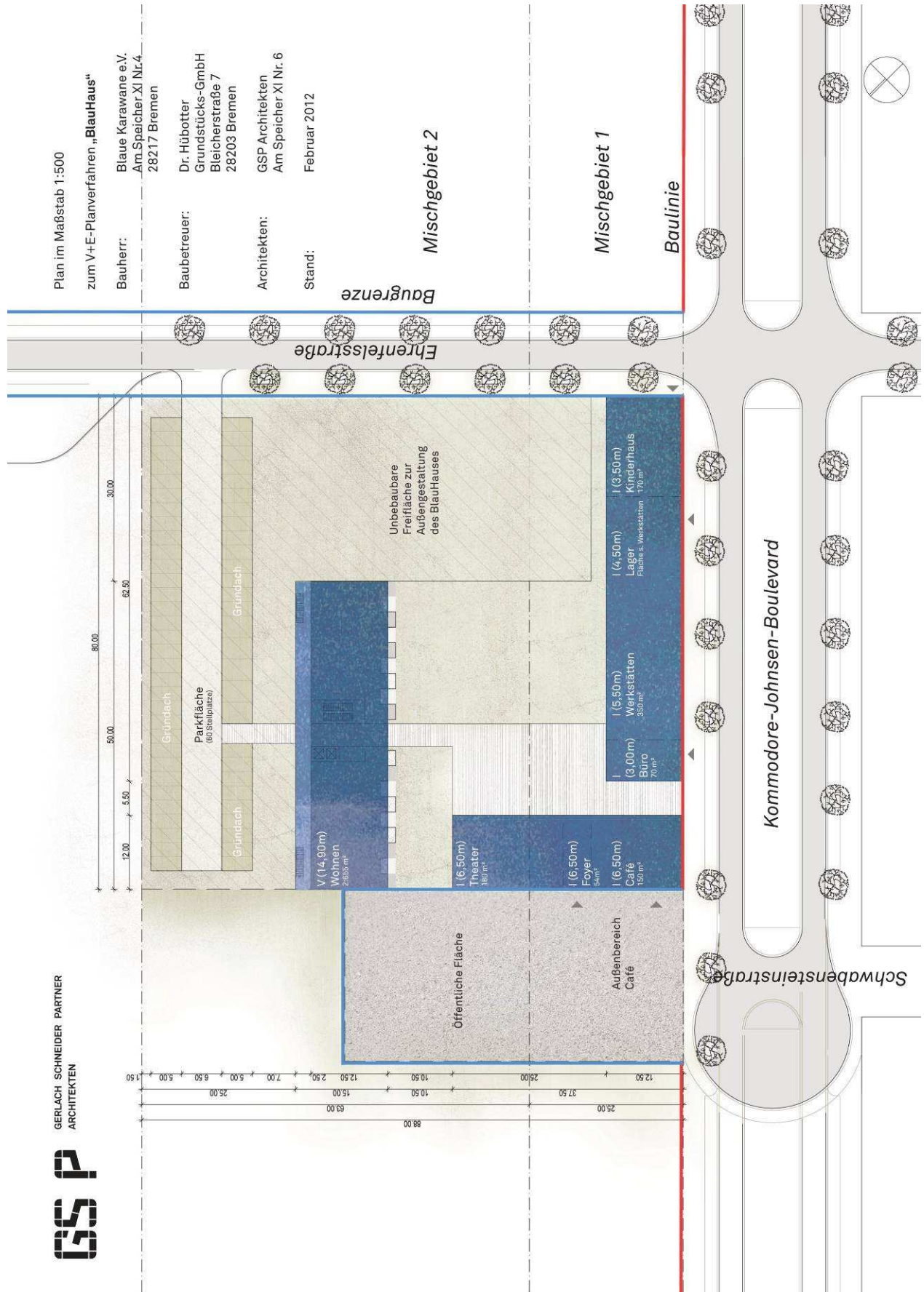
Für den Vorhabenträger
Blaue Karawane Bremen e.V.

Im Auftrag
gez. K. Pramann

Bremen, 28.09.2012

.....
Vorsitzende(r)

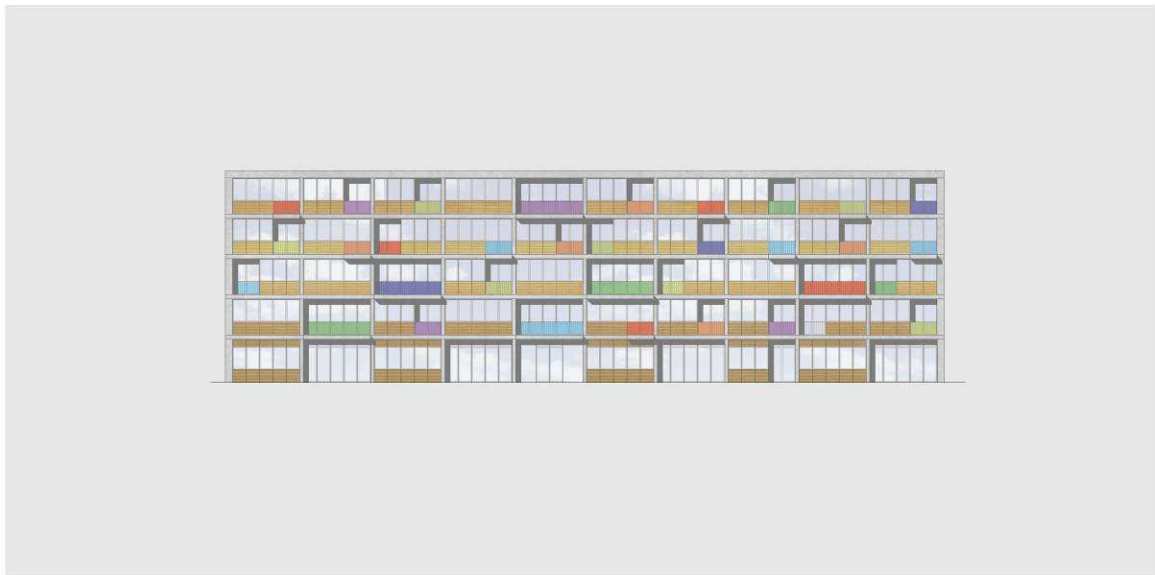
Anlage: Städtebauliches Konzept "BlauHaus"





**Vorabzug Ansichten
Wohnhaus**

BlauHaus
Gemeinschaftliches Leben, Wohnen
und Arbeiten in der Überseestadt



Ansicht vom Innenhof / Kimmhardt- / Johnson-Boulevard, M. 1:200

Beschreibung Fassade Wohnhaus

In einen „Schubladenschrank“ aus Beton werden unterschiedliche Module „eingeschoben“. Verschiedene Wohn- und Nutzungseinheiten begründen die in Form und Farbe unterschiedlich gestalteten Füllungen.

Durch eine farbliche Differenzierung der Oberflächen der Gebäudehülle ist für die Bewohner und deren Besucher auch von außen leicht erkennbar, wer wo wohnt. Die Erstnutzer können sich eventuell ihre Farben aus einem Vorschlagskatalog selbst auswählen.

Es sind Loggien und Balkone vorgesehen, die je nach Lage und Größe der Nutzungseinheit variieren. Die Brüstungsbereiche unter den Fenstern sind mit dem Holz der Funktionsbauten belegt. Das Holz wird farbig gebeizt und die transluzenten Geländer werden ebenfalls farbig gestaltet.

**Vorabzug Ansichten
Funktionsbauten**

BlauHaus
Gemeinschaftliches Leben, Wohnen
und Arbeiten in der Überseestadt



Ansichten im Maßstab 1:200

Beschreibung Fassaden Funktionsbauten

Die Funktionsbauten, bestehend aus Kindergarten, Lager, Werkstätten, Büro, Café, Foyer und Theater sind komplett im Holzbau vorgesehen. Eine Fassadenbegrünung an auskragenden Trägern mit unterschiedlich blühenden Ranken kennzeichnet die Funktionsteile.

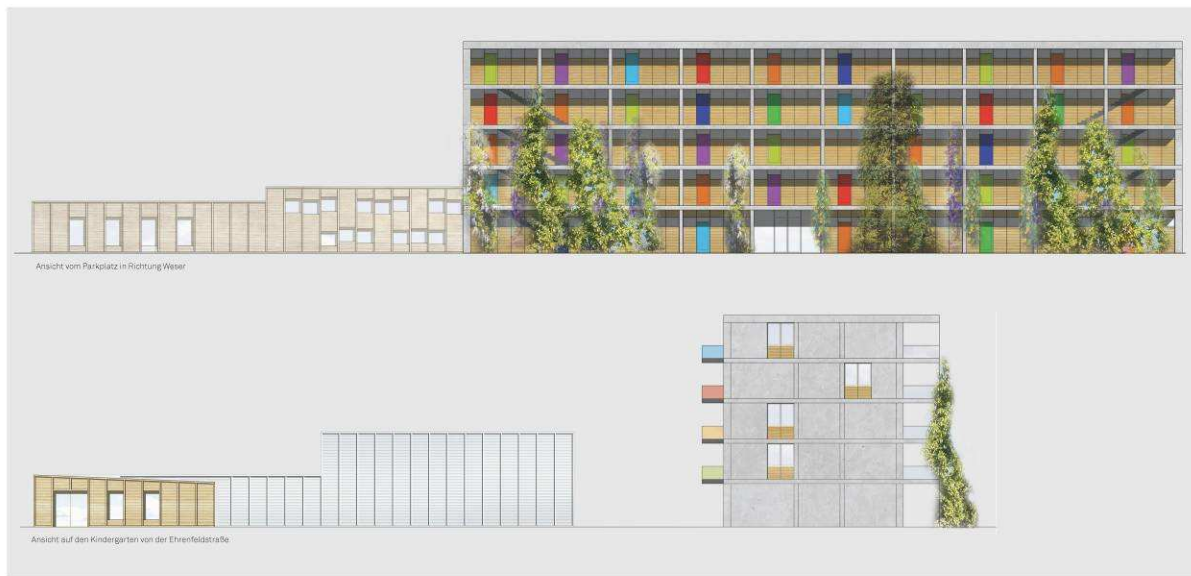
Die Verteilung der Fenster und deren Formate sind entsprechend den Nutzungen der Gebäude gewählt. Die optische Wirkung von ineinandergesteckten / teleskopartig auseinandergezogenen Gebäuden wird durch Rücksprünge und Flächen in differenzierter Materialität unterstrichen.

Die Seitenflächen werden ebenso zur Kennzeichnung (Farbe / Piktogramm) der unterschiedlichen Funktionsbereiche genutzt. Zur Akzentuierung der Eckituation im Café-Bereich wird auf dem Dach das Kamel der Blauen Karawane positioniert.



**Vorabzug Ansichten
Funktionsbauten**

BlauHaus
Gemeinschaftliches Leben, Wohnen
und Arbeiten in der Überseestadt



Ansichten im Maßstab 1:200

Beschreibung Fassaden Funktionsbauten

Die Funktionsbauten, bestehend aus Kindergarten, Lager, Werkstätten, Büro, Café, Foyer und Theater sind komplett im Holzbau vorgesehen. Eine Fassadenbegrünung an auskragenden Trägern mit unterschiedlich blühenden Ranken kennzeichnet die Funktionsteile.

Die Verteilung der Fenster und deren Formate sind entsprechend den Nutzungen der Gebäude gewählt. Die optische Wirkung von ineinandergesteckten / teleskopartig auseinandergezogenen Gebäuden wird durch Rücksprünge und Flächen in differenzierter Materialität unterstrichen.

Die Seitenflächen werden ebenso zur Kennzeichnung (Farbe / Piktogramm) der unterschiedlichen Funktionsbereiche genutzt. Zur Akzentuierung der Eckituation im Café-Bereich wird auf dem Dach das Kamel der Blauen Karawane positioniert.

