

Bremen, den 18.03.2015

Telefon: 361-2432 (Herr Kotte)
361-4821 (Frau Holstein)

361-4136
Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/525 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 96 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für ein Gebiet in Bremen Walle zwischen

- Nordstraße,
- Hansator,
- Hafensstraße sowie
- dem ehemaligen Bahndamm.

(Bearbeitungsstand: 02.03.2015)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Eine Investorin hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Bebauung eines bislang brachliegenden Grundstückes am Hansator Ecke Hafensstraße, dem ehemaligen Eingangsbereich zum Freihafen. Hier soll ein Gebäude mit Verkaufsfläche und Lagerfläche für ein Fahrradgeschäft sowie ein Café in einem ehemaligen Zollabfertigungsgebäude entstehen.

Für den südlichen Abschnitt der Hafensstraße gilt der Bebauungsplan 2196, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Für das Vorhabengrundstück besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Es liegt im Geltungsbereich des Staffel- und Gewerbeplan Nr. 0045 vom 19. Januar 1921. Das vorhandene Planungsrecht lässt das Vorhaben nicht zu.

B) Lösung

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen durch die Anlage eines öffentlichen Fußweges entlang der Hafestraße Kosten. Der Fußweg soll mit Herstellung des Vorhabens gebaut werden. Die Kosten für die Planung und den Bau des Fußweges sind von der Stadtgemeinde Bremen zu tragen. Da der Fußweg jedoch vorhabenbedingt weiter - als ursprünglich geplant - in den Straßenraum der Hafestraße verlegt werden muss, sind auch die straßenbegleitenden Stellplätze und der Radweg zu verlegen, so dass höhere Baukosten entstehen. Mit dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass die Mehrkosten anteilig je zur Hälfte von der Stadtgemeinde Bremen und von dem Vorhabenträger zu tragen sind. Für die Stadt fallen dadurch voraussichtliche Kosten in Höhe von maximal 94.000,- Euro an, die vom Sondervermögen Überseestadt übernommen werden. Näheres regelt der Durchführungsvertrag. In diesem übernimmt der Vorhabenträger auch die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass 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.

2. Genderprüfung

Die Angebote des Fahrradmarktes sowie die Gastronomienutzung richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 96 erfolgten Planergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und dem Investor einvernehmlich abgestimmt.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

E) Abstimmungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 96 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Planentwurf ist dem Fachausschuss Überseestadt/Hafenentwicklung des Stadtteilbeirates Walles am 16. September 2014 in öffentlicher Sitzung vorgestellt worden. Der Ausschuss hat der Planung zugestimmt.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauanlässen 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 Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 96 für ein Gebiet in Bremen Walle zwischen Nordstraße, Hansator, Hafenstraße sowie dem ehemaligen Bahndamm (Bearbeitungsstand: 02.03.2015) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 96 für ein Gebiet in Bremen Walle zwischen Nordstraße, Hansator, Hafenstraße sowie dem ehemaligen Bahndamm (Bearbeitungsstand: 02.03.2015).“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die Vorlage zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 96 nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages an den Senat weiterzuleiten.“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 96 (Bearbeitungsstand: 02.03.2015)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 96 (Bearbeitungsstand: 02.03.2015)

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 96 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für ein Gebiet in Bremen Walle zwischen Nordstraße, Hansator, Hafenstraße sowie dem ehemaligen Bahndamm.
(Bearbeitungsstand: 02.03.2015)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 96 (Bearbeitungsstand: 02.03.2015) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 8. Januar 2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 96 (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 96 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 96 ist am 28. Oktober 2014 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

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

Im Rahmen dieses Verfahrens ist am 15. Oktober 2014 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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates West sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 96 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 8. Januar 2015 beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 96 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 20. Januar bis 20. Februar 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

5.2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

6. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planergänzungen

Aufgrund von Stellungnahmen wurde die Planzeichnung mit ihren textlichen Festsetzungen ergänzt:

- Es wurde eine weitere Entwässerungstrasse von der Hafenstraße in Richtung Vorhabengbiet festgesetzt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 7 zu der statischen Konstruktion der Dächer in Bezug auf Solaranlagen wurde um folgenden Inhalt ergänzt: Es sei denn, dass bei Kulturdenkmalen und in deren Umgebung die Montage von Solaranlagen im Genehmigungsverfahren nach §10 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) als nicht zulässig beurteilt wird.
- Unter "Hinweise" wurde mit aufgenommen, dass die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt bleiben.
- Ein Nummerierungsfehler bei den textlichen Festsetzungen wurde korrigiert.
- Die Katasterunterlage wurde aktualisiert.

Der beigefügte Plan (Bearbeitungsstand: 02.03.2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen zuzustimmen.

6.2 Ergänzungen in der Begründung

Aufgrund der Stellungnahmen wurde die Begründung ergänzt:

- Unter Punkt C) 5 "Entwässerung, Ver- und Entsorgung" wurde ergänzt, dass ein entsprechendes Leitungsrecht auch für den Kanal von der Hafenstraße in Richtung Mischwasserkanal, der über das Plangrundstück verläuft, festgesetzt wird.
- Unter Punkt C) 9 wurde ein weiterer Hinweis in Bezug auf das mögliche Vorhandensein von archäologischen Bodenfundstellen mit aufgenommen.
- Unter Punkt D) "Umweltbelange" wurde der Unterpunkt (d) "Klimaschutz/Energieeinsparung" insoweit ergänzt, dass die Festsetzung bezüglich der Errichtung von Solaranlagen nicht zulässig ist, wenn bei Kulturdenkmälern und in deren Umgebung die Montage von Solaranlagen im Genehmigungsverfahren nach §10 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes als nicht zulässig beurteilt wird. Zudem wird auf die Errichtung eines Blockheizkraftwerks für das Vorhaben verwiesen.
- Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 02.03.2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 96 erfolgten Planergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und dem Vorhabenträger einvernehmlich abgestimmt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Fachausschuss Überseestadt/Hafenentwicklung des Stadtteilbeirates Walles hat sich seiner öffentlichen Sitzung am 16. September 2014 mit dem Planvorhaben befasst und diesem einstimmig zugestimmt.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 96 für ein Gebiet in Bremen Walle zwischen Nordstraße, Hansator, Hafenstraße sowie dem ehemaligen Bahndamm (Bearbeitungsstand: 02.03.2015) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 96
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)
für ein Gebiet in Bremen Walle zwischen

- Nordstraße,
- Hansator,
- Hafensstraße sowie
- dem ehemaligen Bahndamm

(Bearbeitungsstand: 02.03.2015)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Walle im Ortsteil Überseestadt und umfasst das Flurstück 810/48 (Flur VR 50) sowie den Abschnitt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Hafensstraße bis zu deren Fahrbahnmitte. Es hat eine Größe von rund 1,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Nordstraße,
- im Südosten durch die Straße Hansator,
- im Südwesten/Westen durch die Hafensstraße
- sowie im Norden durch den ehemaligen Bahndamm am Hansator.

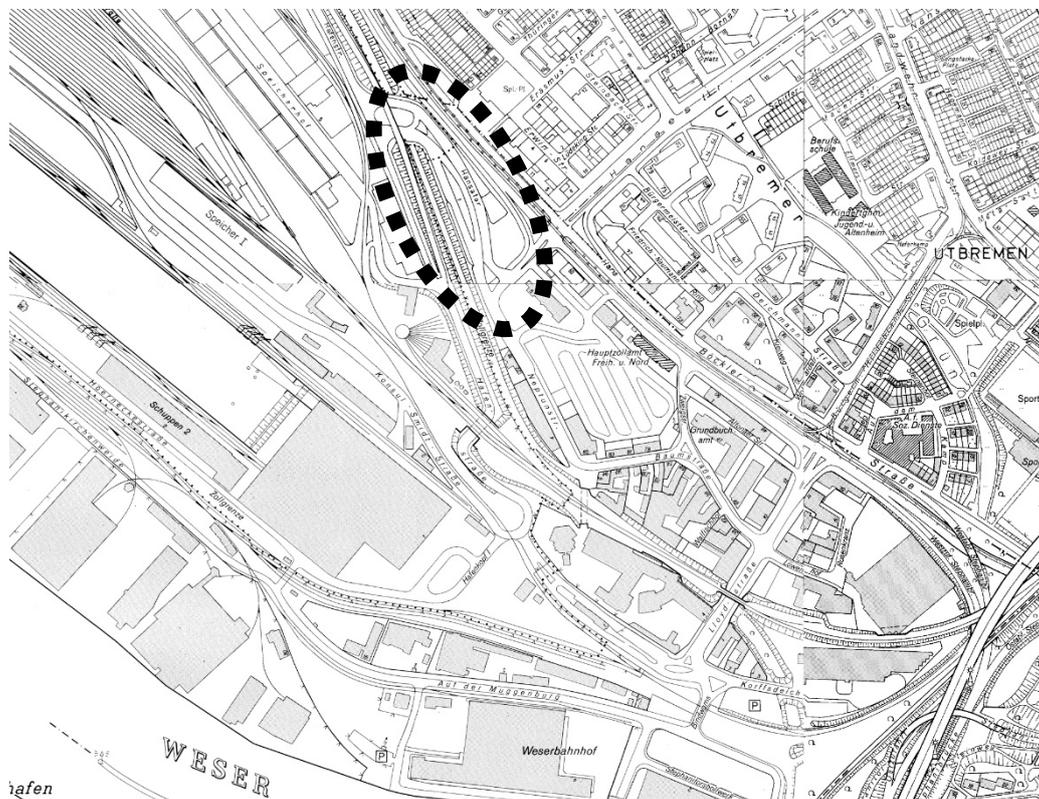


Abb. 1: Großräumige Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Grundstück des Plangebietes liegt brach und wird derzeit nicht dauerhaft genutzt, mit Ausnahme des aus den 1960er Jahren stammenden Zollabfertigungsgebäudes. Dieses dient einem Architekturbüro als temporäre Arbeitsstätte. Das zwischen dem Zollabfertigungsgebäude und der Nordstraße liegende ehemalige Zollamt, das von Musikern und Künstlern genutzt wird, zählt nicht zum Vorhaben und somit auch nicht zum Plangebiet. Beide Zollgebäude werden derzeit über eine Zufahrt von der Straße Hansator aus erschlossen. Die im Norden des Plangebietes bestehende ehemalige Ein- und Ausfahrt von der Hafensstraße aus ist gesperrt.

Die umgebende Bebauung des Plangebietes zeigt unterschiedliche Nutzungen und Gebäudetypologien, die sich aus der Historie des Freihafens ableiten. So grenzt westlich an die Hafensstraße die Bremer Tabakbörse an, die 1961 als Gemeinschaftsunternehmen indonesischer Plantagen-Gesellschaften und Bremer Rohtabakhandelsunternehmen gegründet wurde. Das langgestreckte Gebäude mit seiner Sheddacharchitektur ist ebenso ortbildprägend wie die beiden oben genannten Zollgebäude aus den 1960er Jahren. Nordöstlich der Nordstraße besteht straßenbegleitend Wohnbebauung in Geschossbauweise mit zwei bis drei Vollgeschossen. Das direkte Umfeld des Vorhabenbereichs am Hansator ist hingegen gewerblich geprägt. Hier stehen überwiegend Büro- und Gewerbebauten mit zum Teil größeren Stellplatzflächen. Eine ÖPNV-Haltestelle der BSAG Straßenbahn-Linie 3 befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet in der Nordstraße.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Für das Vorhabengrundstück besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Es liegt im Geltungsbereich des Staffelbau- und Gewerbeplans 0045 vom 19. Januar 1921. Dieser setzt im Vorhabenbereich neben dem damaligen Siechenhaus "Kahrwegs Asyl" vier Baublöcke mit den Baustaffeln 3, 4 und 5 sowie der Gewerbeklasse III fest. Damit berücksichtigen die Festsetzungen den Gebäudebestand des "Rheinischen Viertels", welches aber im 2. Weltkrieg zerstört und danach nicht wieder aufgebaut worden ist. Da der Staffelbau- und Gewerbeplan durch das Bundesbaugesetz übergeleitet worden ist, gilt er als einfacher Bebauungsplan fort und steht somit der beabsichtigten Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes für den Zweiradverkauf entgegen.

Für den südlichen Abschnitt der Hafensstraße gilt der Bebauungsplan 2196, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit Einstellung des Freihafens Ende der 1990er Jahre wurde auch die Zollabfertigung am Hansator nicht mehr benötigt. Das knapp 2 ha große Gelände fiel brach. Nachdem im Jahr 2006 die letzten Zollbeamten vom Hansator in das Hafenhochhaus umgezogen waren, wurde auch das Gebäude der Zollabfertigung nicht mehr benötigt, so dass es für eine Zwischennutzung freigegeben wurde. Die Zufahrt zur Hafensstraße wurde durch Verkehrsbarrieren geschlossen.

Im Sommer 2014 wurde von dem Vorhabenträger ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gestellt. Sie beabsichtigt im Plangebiet einen Fahrradmarkt zu errichten und das Gebäude der ehemaligen Zollabfertigung für ein Café zu nutzen. Der bestehende Standort des Fahrradmarktes in der Duckwitzstraße in Bremen-Neustadt soll mit der Neueröffnung des Fahrradmarktes am Hansator geschlossen werden.

Mit dem Umzug des Fahrradmarktes zum Hansator besteht die Möglichkeit, eine brachliegende, städtebaulich integrierte Freifläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch die Errichtung eines Cafés im Gebäude der Zollabfertigung kann dieses aus der Zwischennutzung gelöst und dauerhaft erhalten werden. Die neuen Nutzungen tragen zu einer Belebung des ehemaligen Hafenzugangs am Hansator und somit zu einer weiteren Vernetzung des Stadtteils Walle mit der Überseestadt bei.

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage des Vorhabens sowie der geringen Plangebietsgröße und der Überplanung bereits beplanter Flächen erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung". (Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB werden im Kap. D "Umweltbelange" beschrieben.) Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwohnerversammlung) sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde jedoch nicht verzichtet.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 96 bestimmt. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird kein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern eine Fläche für einen Fahrradmarkt sowie eine Fläche für eine Schank- und Speisewirtschaft festgesetzt. Letztere dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Cafés, das im ehemaligen Zollabfertigungsgebäude eröffnet werden soll.

Innerhalb der Fläche für den Fahrradmarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Fahrrädern sowie von Fahrrädern mit Hilfsmotoren und Zubehör (z.B. Fahrradteile, Fahrradhelme, -schuhe und -bekleidung) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.014 m² zulässig. Das Vorhaben stellt damit einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Auf maximal 10 % der tatsächlich hergestellten Verkaufsfläche dürfen gemäß Bebauungsplanfestsetzung zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden (vgl. Sortimentsliste Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 96). Fahrräder zählen nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Gleiches gilt in diesem Fall für Heimспортgroßgeräte, die auch in dem Fahrradmarkt verkauft werden sollen. Sie werden nach einer Einzelfallbetrachtung im Zusammenhang mit dem Fahrradverkauf als nicht zentrenrelevante Sportgeräte gewertet.

Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Warensortimente sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen und keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadtgemeinde Bremen sowie der Nachbargemeinden zu erwarten. Dies hat das vom Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. durchgeführte IMAGE-Verfahren ergeben. Die Dimension des Fahr-

radmarktes entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, so dass die Planung seitens des Kommunalverbundes als regional unbedenklich bewertet wird.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 96 kein Baugebiet festgesetzt wird, wurde im Rahmen des Planverfahrens geprüft, ob sich das Vorhaben auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung negativ auswirken könnte. Eine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie zentraler Versorgungsbereiche erfolgt durch das Vorhaben nicht, wie die Abstimmung mit dem Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. ergeben hat. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet kann an die bestehende technische Infrastruktur angebunden werden. Es ist verkehrlich über die Hafenstraße und das Hansator sehr gut an die örtlichen und überörtlichen Erschließungsstraßen sowie auch an den ÖPNV angebunden. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt nicht, da das Plangebiet eine brachliegende ehemalige Zollabfertigungsfläche umfasst. Aufgrund der bestehenden Versiegelungen sind auch keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Somit kann die Errichtung des Fahrradmarktes auch ohne Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO zugelassen werden. Vor diesem Hintergrund gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 96 auch als aus dem Flächenutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen entwickelt, der für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche darstellt (vgl. Kap. B2 geltendes Planungsrecht).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächen sowie von maximalen Gebäudehöhen bestimmt. So ist für den Fahrradmarkt eine Grundfläche von 5.000 m² bis 7.850 m² zulässig. Mit der Festsetzung wird eine Gebäudegrundfläche ermöglicht, die sich in die großmaßstäbliche Umgebung einfügt und eine Realisierung der oben genannten Verkaufsfläche erlaubt.

In dem ehemaligen Zollabfertigungsgebäude ist eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Die Grundfläche wird hier mit 300 m² bis maximal 600 m² festgesetzt. Diese Flächen entsprechen der Grundfläche des Zollabfertigungsgebäudes, bzw. der Fläche, die durch das Gebäude und die prägende Dachstruktur begrenzt wird.

In dem Planungsgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den größtenteils gepflasterten und versiegelten Außenbereich in seiner prägenden Eigenart der ehemaligen Zollabfertigung Hansator des Freihafens zu erhalten. Sie nimmt damit Bezug zum Denkmalrecht, denn für diesen Planbereich strebt das Landesamt für Denkmalpflege eine Unterschutzstellung als Ensemblebereich an. Die Festsetzung ist städtebaulich vertretbar, da sich die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche nur auf Stellplätze sowie Nebenanlagen bezieht und nicht auf die Hauptgebäude.

Im Bebauungsplan wird für eine eindeutige Höhenbestimmung der baulichen Anlagen eine Bezugshöhe festgesetzt. Diese ist Normalnull. Das Plangebiet liegt rd. 5,0 m über

Normalnull, so dass bei den festgesetzten Gebäudehöhen 5,0 m abgezogen werden müssen, um die tatsächlichen Gebäudehöhen über der Erdoberfläche zu erhalten.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet erfolgt über die Festsetzung von Mindest- und maximalen Gebäudehöhen. Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich dabei an der architektonischen Konzeption des neuen Gebäudes sowie an der Bestandsbebauung des ehemaligen Zollabfertigungsgebäudes. Die Mindestgebäudehöhen sollen zu niedrige Flachbauten im Plangebiet verhindern, die nicht der Eigenart der baulichen Umgebung und der ehemaligen Zollabfertigung des Hansators entsprechen würden. Für den Fahrradmarkt werden eine Mindestgebäudehöhe von 12,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m jeweils über der Bezugshöhe festgesetzt. Mit der Kombination der Höhenfestsetzung und der Grundflächenfestsetzung wird eine Gebäudekubatur gesichert, die den Anforderungen des Fahrradmarktes gerecht wird und sich städtebaulich in die Umgebung einfügt. Für die Schank- und Speisewirtschaft wird eine Gebäudehöhe zwischen 8,0 und 10,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt. Diese leitet sich aus der Bestandssituation ab, die im Sinne des geplanten denkmalrechtlichen Ensembleschutzes maßgeblich für die Bebauungsplanfestsetzung ist. Der Spielraum zwischen 8,0 und 10,0 m soll dem Eigentümer eine gewisse Flexibilität bei Änderungen an dem Gebäude ermöglichen.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) oder eine Baumassenzahl (BMZ) ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Rechnerisch wird die zulässige Obergrenze der GFZ gem. § 17 Abs. 2 BauNVO von 2,4 bei einer angenommenen Zahl der Vollgeschosse von drei Vollgeschossen und voller Ausnutzung des Baufeldes des Fahrradmarkts nicht erreicht. Auch die Obergrenze für die Baumassenzahl von 10,0 würde bei voller Ausnutzung des Baufeldes nicht überschritten. Dies gilt auch für die festgesetzte Schank- und Speisewirtschaft.

Um auf den Dächern der Gebäude technische Aufbauten errichten zu können, kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen um 1,5 m für die vorgenannten Aufbauten und Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nur für untergeordnete technische Aufbauten, die zudem einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten, da sie sich ansonsten negativ auf das Ortsbild auswirken könnten. Die Aufbauten müssen sich hinsichtlich ihrer stadträumlichen Wirkung unterordnen.

3. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich aus der gewünschten städtebaulichen Konzeption für den Fahrradmarkt und aus der Erhaltung des ehemaligen Zollabfertigungsgebäudes ergeben. Dabei werden sowohl der zukünftige Neubau sowie auch das ehemalige Zollabfertigungsgebäude mit Baugrenzen im Sinne einer Baukörperfestsetzung eng umfasst. Der Fahrradmarkt wird entlang der Hafestraße über eine Länge von ca. 190 m auf der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Die Vorhabenkonzeption nimmt damit einerseits Bezug zum gegenüberliegenden Gebäude der Tabakbörse, die ebenfalls mit ihrer langen Gebäudeseite entlang des öffentlichen Straßenraums errichtet worden ist. Die Lage des Baufeldes wird durch einen Mischwasserkanal, der parallel zur Hafestraße im Baugrundstück verläuft, begrenzt.

4. Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrten im Norden des Grundstückes an die Hafensstraße angebunden. Die Zufahrtsbereiche bestehen noch aus der Zeit der Freihafenutzung und sind entsprechend der damals vorherrschenden Lkw-Verkehre ausreichend groß genug dimensioniert worden. Sie werden entsprechend den Anforderungen an den Kundenverkehr des Fahrradmarktes und der Lkw-Anlieferung umgebaut. Eine Zufahrt ist dabei ausschließlich für die Lkw-Andienung vorgesehen. Hier dürfen zur Gewährleistung eines reibungslosen und sicheren Verkehrsflusses und somit aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Pkw verkehren. Diese erhalten nördlich der Lkw-Zufahrt eine eigene Zufahrt von der Hafensstraße aus. Die ehemalige Zufahrt zur Zollabfertigung von der Straße Hansator aus wird zurückgebaut, denn dieser Bereich soll zukünftig als Vorplatz vom Kfz-Verkehr freigehalten werden. Hier setzt der Bebauungsplan fest, dass in diesem Bereich keine Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge zulässig sind. Weitergehende Regelungen zum Rückbau der Zufahrt werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Hafensstraße ist für den Kunden- und Lieferverkehr des Fahrradmarktes ausreichend leistungsfähig, denn zum einen ist sie mit ihrem Straßenquerschnitt von rd. 18 m für den gewerblichen Güterverkehr der Überseestadt ausgelegt und zum anderen besteht mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV/24h) von 2.500 Kfz eine eher geringe Verkehrsbelastung, so dass der vorhabenbedingte Kfz-Verkehr zu keinen negativen verkehrlichen Auswirkungen führt.

Über den festgesetzten Zufahrtsbereich 2 wird der Anschluss der Stellplätze des angrenzenden Grundstückes des Musikergebäudes (Hansator 1, ehemaliges Zollamt) gewährleistet. Da eine Anbindung an die Nordstraße nicht realisiert werden kann, müssen die Stellplätze zukünftig über das Plangebiet erschlossen werden. Aus diesem Grund werden Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger des ehemaligen Zollamtes und der zuständigen Leitungsträger zu belasten sind, festgesetzt.

Für Fußgänger und Radfahrer ist die Erreichbarkeit des Fahrradmarktes sowie der Schank- und Speisewirtschaft über einen großzügigen Vorplatz im Bereich Hansator gegeben. So wird hier eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen belastet werden soll. Damit wird die Wegeverbindung aufgewertet und die Querung des Bereiches auch für Nicht-Kunden der Nutzung sichergestellt.

Im Norden des Plangebietes ist eine neue Fuß- und Radweganbindung von der Nordstraße aus in die Überseestadt geplant. Daher wird im zukünftigen Verlauf dieser Wegführung eine mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadtgemeinde Bremen festgesetzt.

Garagen sind im Plangebiet unzulässig, da sie zum einen für die Nutzung nicht benötigt werden und zum anderen für sie – unter Betrachtung des geplanten denkmalrechtlichen Ensemblebereichs – keine geeigneten Standorte im Plangebiet bestehen.

5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Strom, Wasser, Gas und Kanalanschluss bereits erschlossen.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über einen im Plangebiet verlaufenden Mischwasserkanal (Eiprofil b/h 800/1200), an den das Vorhaben ohne Einschränkung

gen angebunden werden kann. Dieser Kanal wurde als solcher im Plangebiet festgesetzt. Weiterhin wurde eine 4 m breite, mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Leitungsträger festgesetzt, damit der Kanal frei von Bebauung bleibt und Wartungsarbeiten durchgeführt werden können. Gleiches erfolgt auch für den Mischwasserkanal (DN 300) von der Hafestraße zum bereits genannten Mischwasserkanal.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls über die Einleitung in den Mischwasserkanal. Eine Einleitung ist ohne Rückhaltung möglich. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist nicht möglich, da aus Denkmalschutzgründen der prägende Freiraum mit seinem Natursteinpflaster erhalten und nicht entsiegelt werden soll.

6. Immissionsschutz und Emissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt sowohl Straßen- als auch Gewerbelärm ein. Die Werte nach der Lärmkartierung der Freien Hansestadt Bremen II. Stufe 2012 zeigen Immissionswerte durch Gewerbelärm am Tage zwischen 60-65 dB(A) und nachts zwischen 50-55 dB(A) auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden für die festgesetzte Nutzungsart "Fahrradmarkt" – die bei einem Baugebiet einem Gewerbegebiet gleichzusetzen wäre – durch den Gewerbelärm am Tage eingehalten und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. (*Orientierungswerte DIN 18005 für Gewerbegebiete: tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Gewerbelärm*). Da in dem Plangebiet keine Wohnnutzungen zulässig sind und auch nachts nicht gearbeitet wird, bestehen in Bezug auf den Gewerbelärm keine Immissionskonflikte.

Die Mittelungspegel durch den Straßenlärm betragen gemäß der Lärmkartierung am Tag zwischen 60-70 dB(A) und in der Nacht zwischen 50-60 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts jeweils um bis zu 5 dB(A) überschritten (*Orientierungswerte DIN 18005 für Gewerbegebiete: tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) bei Verkehrslärm*). Bei der Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet nach der DIN 18005 ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Einhaltung der Orientierungswerte innerhalb der gewachsenen Strukturen des Hafenbereichs im Übergang zum Stadtteil Walle mit seinen gemischten Nutzungen kaum möglich ist. Zur Beurteilung der Auswirkungen des maßgeblichen Verkehrslärms auf das Plangebiet werden daher die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ergänzend herangezogen. Diese betragen für Gewerbegebiete tagsüber 69 dB(A) und nachts 59 dB(A). Da die Mittelungspegel der Lärmkartierung die Grenzwerte der 16. BImSchV allenfalls um 1 dB(A) überschreiten, sind aufgrund der Planung keine Immissionskonflikte zu erwarten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass in dem Plangebiet keine Wohnnutzungen zulässig sind und der Fahrradmarkt zu den Nachtzeiten geschlossen ist.

In Bezug auf die vom Fahrradmarkt ausgehenden Emissionen ist anzumerken, dass der Markt in den Nachtzeiten sowie an Sonn- und Feiertagen geschlossen ist und dass eine Anlieferung mit Lkw gemäß Betriebsbeschreibung auch nur tagsüber erfolgt. Aufgrund des sehr guten ÖPNV-Anschlusses und der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes ist ein Besuch des Fahrradmarktes ohne Benutzung eines Kfz möglich. Die Standortwahl trägt somit zu einer möglichen Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei. Vor diesem Hintergrund ist durch die Ansiedlung des Fahrradmarktes nicht mit Immissionskonflikten zu rechnen.

7. Örtliche Bauvorschriften (nach § 85 BremLBO)

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um unter anderem eine dem Ort angemessene Gestaltung des Ortsbildprägenden Freiraumes und des ehemaligen Zollgebäudes sicherzustellen.

Abweichend vom Stellplatzortsgesetz der Stadtgemeinde Bremen (StellpLOG) ist festgesetzt, dass im Plangebiet die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für das Vorhaben 1 Stellplatz je 25 m² Verkaufsnutzfläche für den Fahrradmarkt beträgt. Gleiches gilt für die Ermittlung der notwendigen Fahrradabstellplätze. Nach dem StellpLOG wären 1 Stellplatz je 15 m² und 1 Fahrradabstellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche erforderlich gewesen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Ausstellungs-, Lager- und Verkaufsgebäude für Fahrräder und Fahrradzubehör sowie um eine Gastronomienutzung. Der Fahrradmarkt ist kein klassisches Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß Anlage 1 Nr. 3 zum Stellplatzortsgesetz. In der Verkaufshalle werden großflächig Fahrräder ausgestellt und verkauft. In der absoluten Saisonspitze wird gemäß Betriebsbeschreibung zum Fahrradmarkt von bis zu 100 Kunden je Stunde ausgegangen. Die erbrachte Stellplatzanzahl überschreitet das Kundenaufkommen des Fahrradmarktes in der Saisonspitze um 30 Stellplätze. Aufgrund der Verhältnismäßigkeit und Verträglichkeit am Standort wird in dem Stellplatznachweis mit einem tatsächlichen Bedarf von 130 Stellplätzen gerechnet. Dieser kann mit der oben genannten Festsetzung sichergestellt werden. In diese 130 Stellplätze eingerechnet sind auch die Kfz-Stellplätze für die Schank- und Speisewirtschaft. Für diese ist festgesetzt, dass 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche vorzuhalten ist. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels gegenüber den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorgaben erfolgt hier aus Gründen der guten verkehrlichen Anbindung und den zur Verfügung stehenden Stellplätzen des Fahrradmarktes, die für das geplante Café mit genutzt werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die Kunden des Cafés ganz überwiegend auch den Fahrradmarkt aufsuchen.

Für das Plangebiet wird weiterhin festgesetzt, dass die Stellplätze für Fahrräder, abweichend vom StellpLOG, nicht zu überdachen sind. Bei den Fahrradabstellplätzen handelt es sich um Stellplätze für Kunden, die die Fahrräder nur für die Zeit des Einkaufes dort abstellen. Da sich Überdachungen der Fahrradabstellplätze nicht in die städtebauliche Konzeption und in den geplanten denkmalgeschützten Bereich einfügen, sind sie unzulässig.

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass abweichend von § 10 Abs. 4 StellpLOG die Baumpflanzungen nach StellpLOG auch außerhalb der Stellplatzfläche an anderer Stelle vorgenommen werden können. Diese Festsetzung ermöglicht die Erhaltung des großflächigen Natursteinpflasters und nimmt somit Bezug zu dem denkmalrechtlichen Ensemblebereich der ehemaligen Zollabfertigung am Hansator. Auf Grundlage dieser örtlichen Bauvorschrift können die nach StellpLOG zu pflanzenden Bäume auch außerhalb des Vorhabenbereichs gepflanzt werden. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Zum Schutz des Ortsbildes ist auch festgelegt, dass die Aufbewahrung von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben ist. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen. Diese sind nur als untergeordnete Nebenanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe sind unzulässig. An den Gebäuden sind Werbeanlagen nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Der Schriftzug darf insgesamt nicht länger sein als 15 % der jeweiligen Fassadenlänge. Im Übrigen sind bis 6 freiste-

hende Werbeanlagen zulässig. Sie dürfen nicht höher sein als 11 Meter über der Erdoberfläche und ihre Fläche darf 15 m² nicht überschreiten. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Die Bauvorschrift zu den Werbeanlagen soll zu einem geordneten Erscheinungsbild der Werbeanlagen führen und eine übermäßige Anzahl an Werbeschildern, Fahnenmasten etc. verhindern. Sie erfolgt somit auch in Bezug auf den denkmalrechtlichen Ensemblebereich innerhalb des Plangebietes.

8. Kampfmittel, Altlasten

Nach einer Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes der Polizei Bremen kann das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen werden. Daher muss vor anstehenden Tiefbau-/Neubaumaßnahmen oder Geländeerschließungen eine Kampfmittelüberprüfung für das Grundstück beim Kampfmittelräumdienst beantragt werden. Erd- und Gründungsarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Das ehemals im Plangebiet vorhandene "Wohnquartier Rheinisches Viertel" wurde im Krieg vollständig zerstört und die Überreste nach Kriegsende abgetragen. Anfang der 1950er Jahre wurden die Flächen mit ca. 2 m mächtigen Sandlagen aufgespült, die noch Reste von u.a. Bauschutt enthalten können. Ab 1962 wurde das Grundstück als Zollamt/-abfertigung genutzt. Im gesamten Plangebiet ist mit hafenspezifischen, künstlichen Auffüllungen aus Sand zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können. Gegen die geplante Nutzung bestehen jedoch keine Bedenken.

9. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

D) Umweltbelange

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. 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. Dies hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 3c UVPG ergeben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

In dem Planverfahren wird 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, da die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dennoch sind die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange geprüft und bewertet worden.

(a) Natur und Landschaft

Am 19. September 2014 erfolgte im Plangebiet eine Begehung, in der die Biotoptypen erhoben und das Artenspektrum der Freiflächen erfasst wurden. Für die Kartierung wurde der aktuelle Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Bremen 2013) verwendet.

Die Vegetation der untersuchten Brache ist gekennzeichnet durch eine offene Ruderalflur, die dem Biotoptyp URT (Ruderalflur trockener Standorte) zuzuordnen ist. Kennzeichnend ist eine Zusammensetzung aus einjährigen Wildkrautgesellschaften und Trittpflanzengesellschaften. Auf den sandigen bis feinschotterigen Böden liegt die Vegetationsbedeckung großteils bei nur 30% bis maximal 60%. In den randlichen Zonen ist die Vegetation dichter gewachsen. Hier findet man partiell kleinere Verwallungen. Charakteristische Arten der Brache sind Ubiquisten wie Kanadisches Berufkraut, Kleiner Klee, Wegerich-Arten, Weißer Steinklee, Ungarische Raute etc. Die auf der Brache dominant vertretene Gesellschaft des Kanadischen Berufkrautes ist eine typische Pioniergesellschaft trockener, nährstoffarmer Böden im städtischen Bereich. In den randlichen Bereichen der Brache findet man darüber hinaus eine kurzlebige Ruderalgesellschaft (Raukenflur) vor. Innerhalb des Plangebietes besteht nur ein Baum (Kastanie). Dieser fällt unter die Baumschutzverordnung der Stadtgemeinde Bremen und kann erhalten werden. Vögel, Fledermäuse oder Amphibien wurden nicht festgestellt.

(b) Schutzgut Boden und Wasser

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen etwa 4,5 m und 5,0 mNN (Angaben GeoInformation Bremen, Digitales Höhenmodell). Es ist von sandigen Auffüllungen von ca. 2 m bis 4 m (Baugrunderkarte Bremen und vorliegende Bohrungen) auszugehen. Demnach stehen als jüngste geologische Schichten etwa 1 m bis 3 m mächtige Dünensande an, die eine relativ hohe Konsolidierung des Baugrundes erreicht haben dürften. Darunter lagern Schluffe und Tone, in denen parziell Torfe auftreten können. Unter diesen Weichschichten folgen Sande, in die zwischen 7 m bis 8 m unter Gelände erneut Schluffe, Tone und eingelagert sein können. Grundsätzlich können aber auch größere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Basis der Weichschichten ist überwiegend bei etwa ± 0 m bis 2 mNN zu erwarten. Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -10 mNN (= tiefer als 15 m unter der Geländeoberfläche (GOF)) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Durchschnittliche Grundwasserstände wurden bei 0,75 mNN angetroffen, Höchststände sind bei 2,5 mNN (entsprechend 2 m unter Gelände) zu erwarten. Die Grundwasserstände variieren zusätzlich stark durch den Einfluss der Tide; sie können in extremen Hochwassersituationen noch höher als die oben angegebenen auflaufen. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als "schwach betonangreifend" einzuordnen (pH: 7,5 – 8; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 500-1000 mg/l; Sulfate: 200-250 mg/l; Magnesium: 50 -80 mg/l; Calcium: 75-100 mg/l).

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern und Flächen wäre im Planungsgebiet aufgrund der Bodentypen grundsätzlich möglich. Die dort anstehenden oberflächennahen Sande sind von der Durchlässigkeit (ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s) grundsätzlich gut für die Versickerung geeignet, sofern die vorliegenden Sande auch in ausreichender Mächtigkeit für eine Versickerung vorhanden sind. Die Anlage von geothermi-

schen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

(c) 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche Schallimmissionen wurden im Kapitel 5 "Immissionsschutz" dargestellt. Im Ergebnis können im Plangebiet gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Ein Wohnen ist im Plangebiet nicht zulässig.

(d) Klimaschutz/Energieeinsparung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 96 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Vorhabengebietes in der Überseestadt mit ÖPNV-Anschluss entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt.

Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung, die den Vorhabenträger dazu verpflichtet, die Dachkonstruktion statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist. Die Festsetzung findet allerdings keine Anwendung, wenn bei Kulturdenkmalen und in deren Umgebung die Montage von Solaranlagen im Genehmigungsverfahren nach §10 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes als nicht zulässig beurteilt wird.

Die Herrichtung der Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie die Bereitstellung und Nutzung werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Weiterhin wird der gesamte Fahrradmarkt auf Basis der rationellen Kraft-Wärmekopplung durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit thermischer und elektrischer Energie versorgt. Im Heizfall auftretende Spitzenlasten werden über einen Gas-Brennwertkessel abgedeckt.

(e) Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange

Sonstige Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (d) hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen durch die Anlage eines öffentlichen Fußweges entlang der Hafenstraße Kosten. Der Fußweg soll

mit Herstellung des Vorhabens gebaut werden. Die Kosten für die Planung und den Bau des Fußweges sind von der Stadtgemeinde Bremen zu tragen. Da der Fußweg jedoch vorhabenbedingt weiter - als ursprünglich geplant - in den Straßenraum der Hafenstraße verlegt werden muss, sind auch die straßenbegleitenden Stellplätze und der Radweg zu verlegen, so dass höhere Baukosten entstehen. Mit dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass die Mehrkosten anteilig je zur Hälfte von der Stadtgemeinde Bremen und von dem Vorhabenträger zu tragen sind. Für die Stadt fallen dadurch voraussichtliche Kosten in Höhe von maximal 94.000,- Euro an, die vom Sondervermögen Überseestadt übernommen werden. Näheres regelt der Durchführungsvertrag. In diesem übernimmt der Vorhabenträger auch die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass 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.

2. Genderprüfung

Die Angebote des Fahrradmarktes sowie die Gastronomienutzung richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:
BPW baumgart+partner

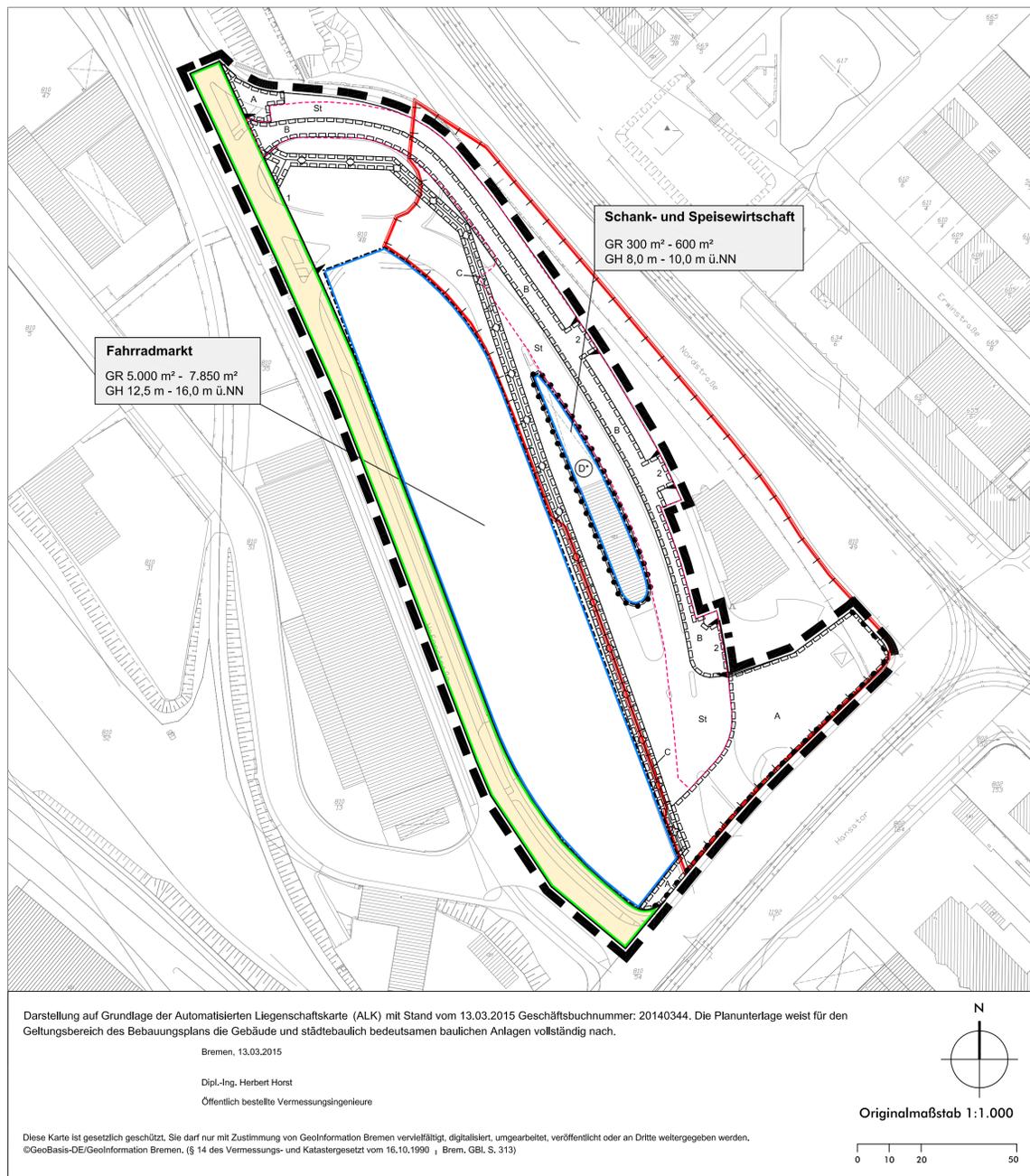
Bremen,

.....
Büroinhaber

Für den Vorhabenträger:
Herr Dr. Christian Elleke

Bremen,

.....



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Fahrradmarkt
- Schank- und Speisewirtschaft

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GR 5.000 m² - 7.850 m² Grundfläche (GR) mit Flächenangaben als Mindest- und Höchstmaß
- GH 12,5 m - 16,0 m Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Bezugshöhe (ü.NN)

BAUGRENZEN

- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich für Kraftfahrzeuge mit laufender Nummer
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge

HAUPTABWASSERLEITUNG

- unterirdische Hauptabwasserleitung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- A: Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Leitungsträger
- B: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des nordöstlich angrenzenden Grundstücks (ehem. Zollhaus) sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Leitungsträger
- C: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Leitungsträger
- St: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEIS

- Umgrenzung von einer Gesamtanlage (Beabsichtigte Unterschutzstellung nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Bremen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- Im Plangebiet sind zulässig:
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Fahrradmarkt) zum Verkauf von Fahrrädern, Fahrrädern mit Hilfsmotoren und Zubehör mit maximal 5.014 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Randsortimenten gemäß Bremer Sortimentsliste (siehe Zentrenrelevante Sortimentsliste unter Hinweise) auf maximal 10% seiner hergestellten Gesamtverkaufsfläche, sofern sie in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen,
 - eine Schank- und Speisewirtschaft sowie
 - untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck dienen.
- Die jeweilige Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalnull.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht mehr als 1,5 m überschreiten und mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrücken.
- Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche durch Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig.
- Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Satz 1 gilt nicht für die öffentliche Verkehrsfläche. Garagen sind im Plangebiet unzulässig.
- Im Plangebiet sind bei Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist, es sei denn, dass bei Kulturdenkmälern und in deren Umgebung die Montage von Solaranlagen im Genehmigungsverfahren nach §10 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) als nicht zulässig beurteilt wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Abweichend von § 3 Abs. 1 StellplOG beträgt die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für den Fahrradmarkt 1 Stellplatz je 25 m² Verkaufsnutzfläche bzw. 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche für die Schank- und Speisewirtschaft. Die Richtzahl zur Ermittlung der notwendigen Fahrradabstellplätze beträgt 1 Fahrradabstellplatz je 25 m² Verkaufsnutzfläche bzw. 1 Fahrradabstellplatz je 25 m² Nutzfläche für die Schank- und Speisewirtschaft. § 4 StellplOG gilt entsprechend.
- Abweichend von § 10 Abs. 4 StellplOG können die erforderlichen Bäume nach StellplOG auch außerhalb der Stellplatzfläche an anderer Stelle gepflanzt werden.
- Abweichend von § 11 Abs. 3 StellplOG sind Abstellplätze für Fahrräder nicht zu überdachen.
- Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern sind mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben, sofern diese nicht ins Hauptgebäude oder in die Nebenanlagen baulich integriert sind.
- Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur als untergeordnete Nebenanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe sind unzulässig. An den Gebäuden sind Werbeanlagen nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Der Schriftzug darf insgesamt nicht länger sein als 15 % der jeweiligen Fassadenlänge. Im Übrigen sind bis 6 freistehende Werbeanlagen zulässig. Sie dürfen nicht höher sein als 11 Meter über der Erdoberfläche und ihre Fläche darf 15 m² nicht überschreiten. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

HINWEISE

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

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Im Planbereich 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.

Im gesamten Plangebiet ist mit hafenspezifischen, künstlichen Auffüllungen aus Sand zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können.

Im Plangebiet sind möglicherweise archaische Bodenfunde vorhanden. Damit sie nicht im Zuge der Erdarbeiten unbemerkt beschädigt werden, muss dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten bei Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Plangebiet archaische Bodenfunde gemacht werden, ist daher unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanV 90)
- Bremische Landesbauordnung

Sortimentsliste aus dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept der Freien Hansestadt Bremen (S. 184, Bremen 2009)

Zentrenrelevante Sortimente

- Büromaschinen
- Bücher
- Herrn-, Damen- und Kinderbekleidung sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)
- Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Wäsche und Miederwaren, Bademoden
- Schuhe und Zubehör
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Glas, Porzellan, Keramik
- Schneidwaren und Bestecke
- Haushaltswaren
- Geschenkartikel und Souvenirs
- Spielwaren (inkl. Modellbau)
- Künstler- und Bastelartikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Sportbekleidung und -schuhe
- Sportartikel und -geräte
- Camping- und Outdoorartikel (ohne Campingmöbel)
- Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Pokale
- Antiquitäten
- Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Elektrogeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)
- Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)

- Back- und Konditoreiwaren
- Metzgerei- / Fleischereiwaren
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)
- Getränke, Wein / Spirituosen
- (Schnitt-)blumen
- Zooartikel
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
- Parfümerieartikel und Kosmetika
- Arzneimittel
- Reformwaren
- Schreib- u. Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde Bremen)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 96 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für ein Gebiet in Bremen Walle zwischen
- Nordstraße,
- Hansator,
- Hafestraße sowie
- dem ehemaligen Bahndamm

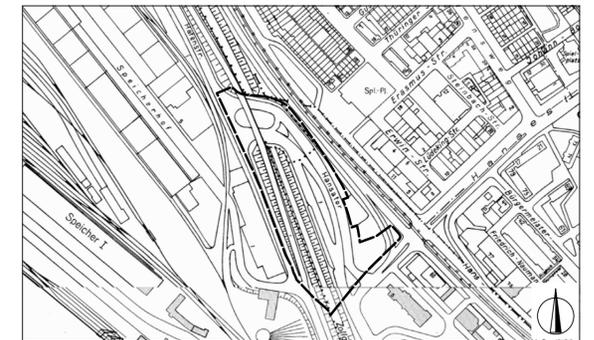
(Bearbeitungsstand: 02.03.2015)

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

Bremen, den

Vorhabenträger: Dr. Christian Elleke
Pienzenauer Str. 60
81925 München

Bremen, den



Übersichtsplan

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

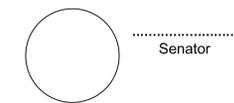
Der Plan hat im Ortsamt West vom bis öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am



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

Planung: Kotte
Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)
Verfahren: Holstein
(TÖB/Ö.A)
(Ä.n.Ö.A)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 96

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 96