

Bremen, den 23. April 2015

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

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

Vorlage Nr. 18/531 (S)  
Tagesordnungspunkt

## **Deputationsvorlage**

**Bebauungsplan 2448**  
**für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen**  
**- Eduard-Suling-Straße,**  
**- Birkenfelsstraße,**  
**- Überseepromenade und**  
**- Wendebecken**  
**(Bearbeitungsstand: 25.03.2015)**

- **Öffentliche Auslegung**

**I. Sachdarstellung**

A) Problem

Für das Quartier „Überseepark“ setzt der Bebauungsplan 2335 vom 5. Oktober 2007 die städtebauliche Ordnung verbindlich fest. Die darin als Mischgebiet festgesetzten Flächen werden von der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante, einem Zusammenschluss verschiedener Investoren und Bauunternehmen, bebaut.

Die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante hat zusammen mit der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Änderungen der geplanten Erschließung und der Freiraumgestaltung vorgeschlagen und ein städtebauliches Konzept entwickelt, um die Lagevorteile des Gebietes besser zu nutzen:

- Die Änderungen der Erschließungsstruktur, welche vornehmlich geänderte Lagen von Kommodore-Ziegenbein-Allee, Gustaf-Erikson-Ufer und Herzogin-Cecilie-Allee umfassen, tragen zu einer nachhaltigeren Erschließung bei und verbessern die Adressbildung der Baugebiete.
- Die Änderungen der Freiraumgestaltung schaffen landseitig die Voraussetzungen für die landschaftlich orientierte Umgestaltung des Wendebeckens, die zurzeit geprüft wird und über die in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren entschieden werden würde.
- Die Änderungen im Städtebau enthalten Konkretisierungen der zulässigen Bebauung.

Die Änderungen entsprechen jedoch nicht dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

B) Lösung

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

Geförderter Wohnungsbau

Der Senat hat am 28.08.2012 beschlossen, dass beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet werden soll (25 % geförderter Wohnungsbau).

Die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante hat sich bereits 2013 im Grundstückskaufvertrag verpflichtet, Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Der Umfang dieser Flächen wird voraussichtlich eine Mietfläche von ca. 3.100 m<sup>2</sup> betragen.

Mit dem Bebauungsplan 2448 selbst werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern bestehende Baurechte geändert. Daher werden den Eigentümern keine weiteren Verpflichtungen auferlegt.

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 28. November 2013 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 3. Dezember 2013 öffentlich bekannt gemacht worden.

Nun wird die Anpassung des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2448 empfohlen:

- Der Molenturm und die zu ihm führende Landzunge können aus dem künftigen Geltungsbereich entfallen, weil der Bebauungsplan 2448 keine vom Bebauungsplan 2335 abweichenden Festsetzungen treffen würde (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, z. T. Gewässer“ und nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzes).
- Zur Berücksichtigung der Ergebnisse eines Architektenwettbewerbs und konkreter Bauvorhaben sollte der Geltungsbereich auf Teile der sog. Baufelder 5 und 10 am Kommodore-Johnsen-Boulevard erweitert werden.

Die Anpassung des Geltungsbereichs geht einher mit einer Präzisierung der Gebietsbezeichnung.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, einen entsprechenden Beschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf 2448 sind die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet worden.

## 2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zum Bebauungsplanentwurf 2448 ist am 18. Februar 2015 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 beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. Eine Äußerung, die darauf zielte, die überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet nicht so konkret festzusetzen, damit die Gewerbetreibenden die Stellung ihrer Gebäude weitgehend nach ihren eigenen Bedürfnissen bestimmen können, konnte berücksichtigt werden, indem die auf der Einwohnerversammlung vorgeschlagene Festsetzung einer nicht-überbaubaren Fläche auf einem Gewerbegrundstück zurückgenommen wurde.

### 2.1.1 Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist eine private Äußerung mit Schreiben vom 13. Dezember 2013 eingegangen. Es wurde im Wesentlichen Folgendes mitgeteilt:

”

- Die Errichtung eines Strandes, sofern angedacht, lehnen wir bereits jetzt, zugunsten wohnlicherer, naturnäherer sowie anwohnerfreundlicherer Gestaltung, rund um den Großmarkt bis zum Molenturm, ab.
- Vor allem erheben wir bereits jetzt Einspruch gegen das gesamte Prozedere in Form eines beschleunigten Verfahrens sowie der Umgehung einer Umweltprüfung.

“

Die Bauverwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Errichtung eines Strandes ist nicht angedacht. Dieser Bebauungsplan schafft landseitig die Voraussetzungen für eine mögliche landschaftliche Umgestaltung des Wendebecken-Ufers. Über diese Maßnahme muss in einem wasserrechtlichen Verfahren entschieden werden. Sie ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Der Bundesgesetzgeber hat die Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens in § 13a Baugesetzbuch geschaffen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, weil die Änderungen der Erschließungsstruktur und der Freiraumgestaltung sowie die Präzisierung des Städtebaus im Vergleich mit der bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) voraussichtlich nicht zu zusätzlichen oder größeren Umweltauswirkungen führen. Insbesondere die zu erwartende Bodenversiegelung wird nicht erhöht. Erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Bauverwaltung empfiehlt, die Planung unverändert fortzuführen.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist

eine private Äußerung mit Schreiben vom 19. Februar 2015 eingegangen. Es wurde im Wesentlichen Folgendes mitgeteilt:

”  
Bezüglich des umgewidmeten Areals vor dem Molenturm, erklärte Herr Kotte mir gestern, anlässlich der Einwohnerversammlung, dass die Fläche schon immer Baufläche war. Ich hatte eine Kopie des Entwurfs des FNP 2025 dabei, die u. E. genau das Gegenteil besagt. Auch bezog sich Herr Senator Dr. Lohse in seiner Stellungnahme an den Petitionsausschuss hierauf, indem er mitteilte, dass das Hochhaus jetzt niedriger als zunächst geplant erstellt werden soll. Dennoch bleibt es aus unserer Perspektive ein Entzug einer Grünfläche mit Zustellung der Sichtachse zum nahezu 100jährigen denkmalgeschützten Molen-(Mäuse-)Turm.  
“

Die Bauverwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

An der Landzunge zum Molenturm hat der Bebauungsplan 2335 ein Baugebiet mit vorgelagerten Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In diesem Baugebiet konnte ein Hochhaus mit über 20 Geschossen das Ende der Überseestadt markieren. Im Zuge der städtebaulichen Überarbeitung ist der Hochhaus-Standort verlagert, die Gebäudehöhe verringert und das gesamte Baufeld um rund 20 Meter nach Südosten verschoben worden. Somit hält die Bebauung künftig zum Molenturm einen größeren Abstand, als es nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 2335 bislang erforderlich war.

Eine Zustellung von Sichtachsen erfolgt nicht. Am Kommodore-Johnsen-Boulevard sind Baulinien festgesetzt, damit die Gebäude bis zum platzartig ausgebauten Boulevardende in einer durchgängigen Bauflucht errichtet werden. Hierdurch kann eine auf den Molenturm ausgerichtete Sichtachse entstehen. An der Überseepromenade hingegen muss die weserbegleitende Bebauung auf dem letzten Baufeld nach ungefähr der Hälfte nach Norden abknicken, um den Blick in Richtung Molenturm aufzuweiten.

Die Bauverwaltung empfiehlt, die Planung unverändert fortzuführen.

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

Im Rahmen dieses Planverfahrens ist am 12. September 2013 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2448 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

Gegenstand dieses Bebauungsplans sind im Wesentlichen Änderungen der Erschließungsstruktur, der Freiraumgestaltung und des Städtebaus:

- Die Änderungen der Erschließungsstruktur müssen vor dem Hintergrund der bereits mit dem Bebauungsplan 2335 beschlossenen Erschließung bewertet werden. Eine wesentliche Änderung der entstehenden Erschließungskosten ist nicht zu erwarten; die geplanten Änderungen sind somit kostenneutral. Die Realisierung der Erschließung erfolgt über das Sondervermögen Überseestadt, vertreten durch die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB).
- Die Änderungen der Freiraumgestaltung schaffen landseitig lediglich die Voraussetzungen für die Umgestaltung des Wendbeckens, die zurzeit geprüft wird und über die dann in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren entschieden werden würde. Da Art und Umfang der Maßnahme noch nicht hinreichend genau beschrieben sind, liegen belastbare Kostenberechnungen nicht vor. Die der Gemeinde bei einer Umgestaltung des Wendbeckens entstehenden Kosten werden jedoch im Vorfeld eines wasserrechtlichen Verfahrens ermittelt und mitgeteilt. Mit diesem Bebauungsplan wird die Umsetzung der Maßnahmen nicht präjudiziert.
- Die Änderungen im Städtebau bleiben für die öffentliche Hand ohne finanzielle Auswirkungen.

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 Inhalte dieses Bebauungsplans betreffen Frauen und Männer gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

## D) Abstimmungen

Die Planung wurde dem Stadtteilbeirat Walle am 05.9.2013 im Fachausschuss Bau, Umwelt und Verkehr vorgestellt. Der Ausschuss stand der Verlagerung der Herzogin-Cecilie-Allee positiv gegenüber. Bedenken gegen die Umgestaltung des Gustaf-Erikson-Ufers wurden nicht erhoben.

Dem Ortsamt West wurden die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 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

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Be-

schluss, dass der Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Planentwurfes angepasst wird und gleichzeitig die Bezeichnung präzisiert wird.

2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2448 für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Eduard-Suling-Straße, Birkenfelsstraße, Überseepromenade und Wendebecken (Bearbeitungsstand: 25.03.2015) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2448 für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Eduard-Suling-Straße, Birkenfelsstraße, Überseepromenade und Wendebecken (Bearbeitungsstand: 25.03.2015) einschließlich Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

#### Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2448 (Bearbeitungsstand: 25.03.2015)
- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Entwurf des Bebauungsplans 2448 (Bearbeitungsstand: 25.03.2015)

# Begründung

## **Bebauungsplan 2448**

**für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen**

- Eduard-Suling-Straße,
- Birkenfelsstraße,
- Überseepromenade und
- Wendebecken

**(Bearbeitungsstand: 25.03.2015)**

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Überseestadt in Bremen-Walle zwischen Eduard-Suling-Straße, Birkenfelsstraße, Überseepromenade und Wendebecken. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 10 ha.

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

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

Das Plangebiet erfasst Teile einer freigeräumten Hafenbrache und eines verfüllten Hafenbeckens sowie Teile eines zurzeit mit einem Lagerhaus bebauten Gewerbegrundstücks. Das Plangebiet ist Teil des Quartiers „Überseepark“, welches zurzeit auf Grundlage des Bebauungsplans 2335 erschlossen und bebaut wird.

Die „Entwicklungsgesellschaft Hafenkante“, ein Zusammenschluss mehrerer Investoren und Bauunternehmen, hat große Teile des Geltungsbereichs erworben und entwickelt die im Quartier Überseepark als Mischgebiet festgesetzten Flächen unter der Gebietsbezeichnung „Hafenkante“; die übrigen Flächen gehören zum Sondervermögen Überseestadt.

#### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet gemischte und gewerbliche Bauflächen, eine Grünfläche (Parkanlage an Molenturm und Wendebecken) sowie eine Grünverbindung als Bestand und als Planung dar. Die Inhalte dieses Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans 2335 vom 5. Oktober 2007 und kann nach seinen Festsetzungen erschlossen und als Misch- und Gewerbegebiet entwickelt werden.

#### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante hat zusammen mit der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Änderungen der geplanten Erschließung und der Freiraumgestaltung vorgeschlagen und ein städtebauliches Konzept entwickelt. Diese Änderungen widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans 2335. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen ist die Aufstellung dieses neuen Bebauungsplans erforderlich. Hierzu hat die Deputation für Um-

welt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ein entsprechendes Bauleitplanverfahren am 28. November 2013 mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

## **C) Planinhalt**

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

Im Zuge der Umstrukturierung der alten Hafenuartiere zur Überseestadt ist ein Nutzungskonzept entwickelt worden. Dieses gliedert die Fläche zwischen Holz- und Fabrikenhafen und Weser („Überseepark“) nach dem Emissionsverhalten der Nutzungen:

- Am Holz- und Fabrikenhafen werden die vorhandenen und teilweise stark emittierenden Betriebe in ihrem Bestand gesichert.
- Richtung Weser schließt sich ein Gewerbegebiet zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben an.
- Hieran schließt sich ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet an, in dem Anlagen und Betriebe nur zulässig sind, wenn sie das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören.
- Am Weserufer liegt ein Mischgebiet, das sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit dem Bebauungsplan 2335 ist dieses Nutzungskonzept für das gesamte Quartier „Überseepark“ in Planungsrecht überführt worden. Die bislang zulässige Art der baulichen Nutzung wird mit diesem Bebauungsplan, der nur einen Teil des Quartiers Überseepark erfasst, im Grundzug beibehalten. Festgesetzt werden Baugebiete als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

#### *Mischgebiet*

Durch die Umstrukturierung der alten Hafenuartiere zur Überseestadt soll – insbesondere an der Hafenkante – ein vitales und zukunftsfähiges Stadtquartier entstehen. Voraussetzung hierfür ist eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Dabei trägt vor allem die Funktion „Wohnen“ dazu bei, das Stadtquartier zu beleben und gewerbliche Monostrukturen zu vermeiden. Gleichzeitig geht die einzigartige Lage an der Weser mit hohen Wohnqualitäten einher.

Deshalb ist bereits mit dem Bebauungsplan 2335 für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Mischgebiet festgesetzt worden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei wurde abwägend berücksichtigt, dass das Wohnen im Mischgebiet Immissionen ausgesetzt ist, die typisch sind für das Hafenumfeld. Es kommt zur Geruchsbelastungen deutlich oberhalb der Immissionswerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) und zu Lärmbelastungen deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. Die Geruchsbelastung, die überwiegend von der Nahrungs- und Genussmittelproduktion verursacht wird, wurde als zumutbar bewertet und der Konflikt zwischen Wohnruhe und Gewerbelärm wurde durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gelöst.

Diese Situation ist unverändert. Unter Berücksichtigung der o. g. Gründe, die nach Abwägung aller Belange im Bebauungsplan 2335 zur Festsetzung von Mischgebieten geführt haben, und unter zusätzlicher Würdigung des Gewichts der bestehenden Rechtsverhältnisse wird die Mischgebietsfestsetzung für diesen Bebauungsplan jedoch weit-



gehend unverändert beibehalten. Dies betrifft auch die im Bebauungsplan 2335 erarbeitete Konfliktlösung zu den Aspekten des Immissionsschutzes.

Im Mischgebiet mit all seinen Teilen allgemein zulässig sind

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die nach § 6 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässig wären oder ausnahmsweise zugelassen werden könnten, sind jedoch in allen Teilen des Mischgebiets (MI, MI1, MI2, MI3) unzulässig, weil sie nicht der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung entsprechen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind flächenintensive, üblicherweise eingeschossige Nutzungen, die nicht der beabsichtigten Kleinteiligkeit des Mischgebietes entsprechen und auch das beabsichtigte hohe Maß baulicher Nutzung in der Regel nicht erreichen. Ihr Ausschluss war so bereits im Bebauungsplan 2335 enthalten.
- Im Vergleich zum bislang wirksamen Planungsrecht (Bebauungsplan 2335) sind nun zusätzlich auch Vergnügungsstätten aller Art unzulässig. Ihr Ausschluss dient der Vermeidung von so genannten Trading-down-Effekten und Nutzungskonflikten. Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Nachtbars, Striptease-Lokale etc. können sich nachteilig auf die Gebietsentwicklung auswirken. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störungen können zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums führen und ihre Umgebung beeinträchtigen.

Wohngebäude bleiben in allen mit MI 0 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets entsprechend § 6 BauNVO allgemein zulässig. Für bestimmte Teilflächen des Bebauungsplans 2448 muss die Zulässigkeit des Wohnens jedoch aus städtebaulichen Gründen (MI1 und MI2) oder – unverändert – aus Gründen des Immissionsschutzes (MI2 und MI3) differenziert festgesetzt werden.

Aus *städtebaulichen Gründen* wird das Wohnen in den Erdgeschossen der mit MI1 und MI2 gekennzeichneten Teile des Mischgebiets eingeschränkt. Die dort entstehende Bebauung wird aufgrund ihrer Lage das gesamte Mischgebiet „Hafenkante“ prägen: Die mit MI1 und MI2 gekennzeichneten Flächen liegen am Ende des Kommodore-Johnsen-Boulevards, am Übergang von Stadtraum zu Freiraum. Der Freiraum ist attraktiv und soll weiter aufgewertet werden. Die Gestaltung des Straßenraums trägt der Besonderheit des Ortes Rechnung, indem das Ende des Boulevards platzartig hergestellt wird. Die Art der baulichen Nutzung soll der Zentralität dieses Ortes entsprechen. Daher soll das Umfeld des Schlussstücks des Boulevards stärker durch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder die Tätigkeit freiberuflich Tätiger geprägt werden als das Mischgebiet im Übrigen. (Die vorgenannten Nutzungen werden nachfolgend mit der Bezeichnung „gewerbliche o. ä. Nutzungen“ zusammengefasst). Die Prägung eines Gebietes erfolgt in besonderem

Maße durch die Erdgeschossnutzungen. Wünschenswert sind vor allem Einzelhandel, Geschäfts- und Bürogebäude, Gaststätten oder das Angebot von Dienstleistungen bzw. die Ausübung freier Berufe.

Hinzu kommen folgende Aspekte:

- Die werktätige Wohnbevölkerung wird die durch erhebliche Investitionen entstehenden öffentlichen Räume (Platz, Wendebecken, Areal am Molenturm) vornehmlich außerhalb ihrer Arbeitszeit nutzen können. Ein starker Besatz mit gewerblichen o. ä. Nutzungen trägt dazu bei, dass die öffentlichen Räume im gesamten Tagesverlauf zusätzlich durch Beschäftigte, ihre Kunden und Besucher sowie Ausflügler genutzt werden können und belebt wirken.
- Die gewerbliche o. ä. Erdgeschossnutzung ist unempfindlicher gegen die Begleiterscheinungen der zu erwartenden intensiven Nutzung des öffentlichen Raums als die Wohnnutzung, sodass die Festsetzung Konflikten vorbeugt.
- Das Wohnen in der Überseestadt ist geprägt und beeinflusst durch die Nähe zu vorhandenen gewerblichen Betrieben. Es kann daher nur im Rahmen von Mischgebieten stattfinden, die auch durch ihre Urbanität zum Ausdruck bringen, dass von den Bewohnern Rücksichtnahme gegenüber den Umgebungsnutzungen gefordert wird. Angesichts der Marktsituation, die für den Planbereich ein starkes Investitionsinteresse für den Wohnungsbau erwarten lässt, muss der urbane Charakter zumindest durch einen hohen Anteil an Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen der zentralen Lagen gesichert werden.

Im Umfeld des Schlusstücks des Kommodore-Johnsen-Boulevards ist das Wohnen im Erdgeschoss daher ausgeschlossen, wenn die Gebäude direkt an platzartig gestalteten Flächen liegen. Ohne Bedeutung ist dabei, ob sich diese Flächen im öffentlichen oder privaten Eigentum befinden werden – allein maßgeblich ist der städtebaulich beabsichtigte Raumeindruck. Um eine hinreichende Frequentierung der öffentlichen Räume zu erreichen, sollen die Erdgeschosse dabei auch nicht teilweise durch das weniger intensiv frequentierte Wohnen genutzt werden können. Die entsprechend eingeschränkten Teilflächen des Mischgebietes sind in der Planzeichnung mit „MI 2“ gekennzeichnet worden.

Wenn die Gebäude im Umfeld des Schlusstücks nicht direkt an platzartig gestalteten Flächen liegen, kann Wohnen jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, sofern zwischen der festgesetzten Baulinie und der beantragten Wohnfläche ein Abstand von 5 ½ Meter besteht. Diese Lagen tragen allenfalls indirekt zur Frequentierung von Plätzen bei, sodass es hier auf eine ganzflächige öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzung nicht ankommt. Möglich ist in diesem Fall die Ausbildung eines vorderen, gewerblich o. ä. genutzten Gebäudeteils und eines hinteren, zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteils; die Trennung kann auch innerhalb einer Einheit erfolgen (sog. Wohn-Arbeits-Einheiten). Nach außen hin tritt nur die gewerbliche o. ä. Nutzung in Erscheinung. Mit dieser Ausnahme wird ein Ausgleich erreicht zwischen dem öffentlichen Belang einer baulichen Nutzung, die der Zentralität des Ortes angemessen ist, und dem von Privaten vorgetragenen Wunsch, flexibler auf eine sich ändernde Nachfrage nach Wohn- oder Gewerbeflächen reagieren zu können. Die entsprechend eingeschränkten Teilflächen des Mischgebietes sind in der Planzeichnung mit „MI 1“ gekennzeichnet worden (Teile von Baufeld 5, Teile von Baufeld 11).

Aus Gründen des *Immissionsschutzes* bleibt das Wohnen in den mit MI 1 und MI 3 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets unverändert und entsprechend der bereits im Bebauungsplans 2335 getroffenen Einschränkung ausgeschlossen. Dieser Ausschluss betrifft Flächen und Bereiche, auf denen nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für die lauteste Nachtstunde Gewerbelärm-Einwirkungen aus den umliegenden Hafengebieten von mehr als 55 dB(A) berechnet worden sind. In den für die Überseestadt beschlossenen Bebauungsplänen sind Gewerbelärmwerte von 55 dB(A) in der lautesten Nachtstunde bislang die Grenze, bei deren Überschreiten das Wohnen grundsätzlich nicht mehr zugelassen wird – sowohl um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, als auch um den Bestand der vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern.

Demnach ist in allen mit MI 1 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets das Wohnen unzulässig in Geschossen, die ganz oder teilweise über 26 Meter über NN liegen. Die Festsetzung bezieht sich nach ihrer Formulierung zwar auf beide mit MI 1 gekennzeichneten Mischgebiete, allerdings findet sie de facto ausschließlich auf Baufeld 5 Anwendung, weil nur dort zulässigerweise Gebäude errichtet werden können, die höher sind als 26 Meter über Normalnull. (Da die Oberfläche des Kommodore-Johnsen-Boulevards auf dem Niveau von rund 7 Metern über Normalnull liegen wird, betrifft diese Festsetzung Geschosse, die eine Höhe von rund 19 Meter über Terrain erreichen.) Der Ausschluss der Wohnnutzung auf diesem Teil von Baufeld 5 ist unverändert erforderlich, weil die vorliegende schalltechnische Untersuchung dort in der lautesten Nachtstunde Gewerbelärmpegel von mehr als 55 dB(A) berechnet hat.

Auf allen mit MI 3 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets ist Wohnen insgesamt unzulässig. Dieser Ausschluss bezieht sich auf Baufeld 7 (zwischen Kommodore-Johnsen-Boulevard und dem Deichverteidigungsweg am Molenturm) und Baufeld 12 (zwischen Gustaf-Erikson-Ufer, Kommodore-Ziegenbein-Allee, Friesensteinstraße und Spreesteinstraße). Nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird der Gewerbelärm dort in der Nacht den Wert von 55 dB(A) überschreiten.

Obwohl in diesen Teilen des Mischgebiets nicht mehr gewohnt werden darf, wird dennoch von einer Festsetzung als Gewerbegebiet abgesehen. Denn die Baufelder 7 und 12 sind aufgrund ihrer *Lage*, der beabsichtigten *Nutzungsstruktur* und der beabsichtigten *Gebäudetypologie* Bestandteil der „Hafenkante“ und diese Zusammengehörigkeit spiegelt sich in der planungsrechtlichen Festsetzung als ein Mischgebiet wider, welches die Baufelder 1 bis 12 als Teilflächen enthält:

- Die unmittelbare *Lage* am Wasser ermöglicht ein qualitätsvolles Wohn- und Arbeitsumfeld. Um diese Lagegunst angemessen zu nutzen, ist entlang der Uferzone ein Mischgebiet festgesetzt worden. Die Baufelder 7 und 12 profitieren ebenfalls von dieser Lagegunst; Baufeld 7 ist integrierter Bestandteil und Abschluss des „Streifens“ der wesebegleitenden und als Mischgebiet festgesetzten Bauflächen.
- Auf den Baufeldern 7 und 12 sind die mischgebietstypischen Nutzungen i. S. v. § 6 Abs. 2 Nrn. 2 – 5 BauNVO allgemein zulässig, sodass die künftige *Nutzungsstruktur* dieser randlich gelegenen Baufelder das Mischgebiet funktional abrunden wird. Die beabsichtigte Nutzungsstruktur lässt sich nur mit einer Mischgebietsfestsetzung erreichen, denn einem Gewerbegebiet würde sie sowohl nach der Zweckbestimmung des Gebiets als auch nach dem Nutzungskatalog des § 8 Abs. 2 BauNVO nicht entsprechen.

- Mit Festsetzung eines Gewerbegebiets ginge nach den Vorschriften der Landesbauordnung grundsätzlich eine Reduzierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einher, sodass die auf den Baufeldern 7 und 12 entstehenden *Gebäude* mit grundsätzlich lageuntypischen Abständen errichtet werden würden.

In dem mit MI 4 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets ist nur eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Mit dieser Festsetzung wird nach § 1 Abs. 9 BauNVO auf einem Teil von Baufeld 7 sichergestellt, dass die dort zulässige Bebauung ausschließlich für gastronomische Zwecke genutzt werden kann. Diese Festsetzung geschieht im Einvernehmen mit dem Eigentümer. Sie trägt der besonderen Lage am Ende der Überseestadt im Umfeld des Molenturms Rechnung. Dieser Ort ist bereits zurzeit Ziel von Ausflügen und wird nach einer landschaftlichen Umgestaltung des Ufers des Wendebeckens und mit der Bebauung des Quartiers Überseepark erheblich an Anziehungskraft gewinnen: Dort eröffnet sich dann die Sicht auf das Wendebecken, den Molenturm und die Stadtsilhouette am Gustaf-Erikson-Ufer. Die Kunden erreichen die Gastronomie fußläufig oder mit dem Rad über den Deichverteidigungsweg. Die Warenversorgung muss über Baufeld 7 organisiert werden.

#### *Gewerbegebiet*

Im Gewerbegebiet dieses Bebauungsplans sind unverändert nur Anlagen und Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören („eingeschränktes Gewerbegebiet“, § 1 Abs. 4 BauNVO). Hierdurch wird das Wohnen im benachbarten Mischgebiet „Hafenkante“ – welches teilweise außerhalb des Geltungsbereichs an der Weser liegt – vor zusätzlichen gewerblichen Immissionen geschützt. Gewerbliche Bauflächen ohne entsprechende Nutzungseinschränkungen liegen in unmittelbarer Nähe nord-östlich dieses Bebauungsplans am Holz- und Fabrikenhafen.

Außerdem sind im Gewerbegebiet dieses Bebauungsplans Lagerhäuser, Lagerplätze und Vergnügungsstätten unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Lagerhäuser und Lagerplätze sind flächenintensive Nutzungen mit einer geringen baulichen Dichte. Mit ihrer geringen Flächenproduktivität entsprechen sie weder städtebaulich noch funktional der angestrebten städtebaulichen Struktur dieses Gewerbegebiets. Ihre Ansiedlung soll daher auf anderen, ggf. weniger zentral gelegenen Standorten im Stadtgebiet erfolgen. Dieser Ausschluss war so bereits im Bebauungsplan 2335 enthalten. Die mit einer zulässigen gewerblichen Nutzung verbundene Lagerung von Gütern und Gegenständen ist von diesem Ausschluss unverändert nicht betroffen.
- Im Vergleich zum bislang wirksamen Planungsrecht (Bebauungsplan 2335) sind nun auch Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Nachtbars, Striptease-Lokale etc. stehen der angestrebten städtebaulichen Struktur dieses Gewerbegebiets entgegen. Ihr Ausschluss dient der Vermeidung von so genannten Trading-down-Effekten und Nutzungskonflikten.

Die zuvor beschriebenen hafentypischen Lärm- und Geruchsmissionen wirken auch auf das Gewerbegebiet ein.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Anlass für diesen Bebauungsplan sind geplante Änderungen in der Erschließungsstruktur, der Freiraumgestaltung und städtebauliche Präzisierungen. Der Geltungsbereich erfasst nur die von diesen Änderungen betroffenen Flächen. Nach dem zulässigen Maß ihrer baulichen Nutzung sollen sich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen grundsätzlich nicht von den außerhalb dieses Bebauungsplans liegenden Misch- und Gewerbegebieten des Quartiers Überseepark unterscheiden. Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung entsprechen daher weitgehend den Inhalten des Bebauungsplans 2335, der für das Quartier „Überseepark“ aufgrund seiner attraktiven Lage am Wasser eine hohe Nutzungsdichte festgesetzt hat.

Auf Grundlage des Bebauungsplans 2335 sind die am Weserufer errichteten, genehmigten oder geplanten Gebäude bislang überwiegend mit ihren Schmalseiten zum Wasser ausgerichtet worden, sodass zusammen mit straßenbegleitenden Gebäuden am Kommodore-Johnsen-Boulevard auf vielen Baufeldern eine „Kammstruktur“ entstanden ist. Am Wendebecken soll diese Art der Bebauung aber nicht fortgesetzt werden, sondern eine andere städtebauliche Struktur entstehen. Diese ist im städtebaulichen Konzept als „Block + X“ beschrieben worden und wird mit diesem Bebauungsplan in Planungsrecht überführt und damit gesichert.

Nach diesem städtebaulichen Konzept soll auf den Baufeldern am Wendebecken eine offene Blockrandbebauung entstehen, die das jeweilige Baufeld aber nicht gänzlich belegt. Auf der verbliebenen Fläche soll der offene Blockrand mit einem oder zwei freistehende Solitärgebäuden ergänzt werden. Die Solitärgebäude sollen eine Grundfläche von ungefähr 500 m<sup>2</sup> haben und können die Gebäude der offenen Blockrandbebauung überragen. Die Solitärgebäude sind umgeben von privaten, nicht-überbaubaren Flächen, die einen öffentlichen Charakter erhalten sollen. Hiermit wird das Prinzip der privaten Flächen mit öffentlichem Charakter, das bereits auf den Baufeldern 1 bis 4 des Mischgebiets Hafenkante erfolgreich umgesetzt werden konnte, aufgegriffen und weitergeführt.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### *Grundflächenzahl*

Für die mit in diesem Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete wird die Grundflächenzahl weitgehend unverändert mit 0,6 (Mischgebiet) bzw. 0,8 (Gewerbegebiet) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche erreicht damit die in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenzen für Misch- bzw. Gewerbegebiete. Dies entspricht dem Ziel, das Quartier Überseepark als zukunftsfähigen, vitalen und urbanen Stadtteil zu entwickeln, denn die Erreichung dieses Ziels kann durch bauliche Dichte unterstützt werden.

Jedoch werden diese Werte in Umsetzung des o. g. städtebaulichen Konzepts „Block + X“ auf Teilflächen am Wendebecken auf 0,2, 0,3 und 0,5 reduziert. Dadurch ergeben sich auf den Teilflächen, die mit Solitärgebäuden bebaut werden sollen, zulässige Grundflächen von ungefähr 500 m<sup>2</sup> bzw. (sofern eine Bebauung mit bis zu zwei Solitärgebäuden zugelassen werden soll) ungefähr 1000 m<sup>2</sup>; das Hochhaus auf Baufeld 7 erhält entsprechend seiner Baukörperausweisung mehr als 750 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Für einen Gewerbegebietsstreifen an der Herzogin-Cecilie-Allee war im Bebauungsplan 2335 noch die niedrige Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Dadurch sollte eine aufgelockerte Zone mit niedriger hochbaulicher Verdichtung entstehen, die das Mischgebiet von dem eingeschränkten Gewerbegebiet trennt. Genutzt werden sollte diese Zone für gebietsergänzende Nebenanlagen und insbesondere für Garagen und Stellplätze.

Dieses Ziel ist in der städtebaulichen Überarbeitung aufgegeben worden. Für die betroffenen Flächen setzt dieser Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Die Festsetzung entspricht damit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet, in welches diese Flächen nach der Verlegung der Herzogin-Cecilie-Allee integriert werden.

Gemäß textlicher Festsetzung darf die festgesetzte Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9, überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird die in § 19 Abs. 4 BauNVO beschriebene „GRZ 2“ um 0,1 von 0,8 auf 0,9 erhöht. Dies ist erforderlich, weil aufgrund der besonderen Lagegunst des Quartiers mit Weser- und Hafenbezug eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt wird. Damit geht ein hoher Bedarf an Stellplätzen einher, der in unterirdischen oder oberirdischen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden muss. Hierzu verbessert die Festsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

#### *Geschossflächenzahl*

Die Geschossflächenzahl wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstmalig festgesetzt. Sie orientiert sich an der Dichte der im Quartier Überseepark bereits entstandenen, genehmigten und geplanten Bebauung. Für die Misch- und Gewerbegebiete wird sie grundsätzlich einheitlich auf 2,4 festgesetzt. Jedoch wird dieser Wert zur Sicherung des o. g. städtebaulichen Konzepts „Block + X“ auf den Teilen des Mischgebiets, die mit Solitärgebäuden bebaut werden sollen, situationsbezogen reduziert oder erhöht.

Die Regel-GFZ von 2,4 entspricht der in § 17 der Baunutzungsverordnung bestimmten Obergrenze für Gewerbegebiete; die Obergrenze für Mischgebiete, die nach der Baunutzungsverordnung 1,2 beträgt, wird jedoch – bis auf zwei Ausnahmen – auf allen Teilflächen des Mischgebiets überschritten.

Überschreitungen der Regel-GFZ müssen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an *gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse* nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

- Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden *Wohnverhältnisse* ist in den mit MI 3 und MI 4 festgesetzten Teilen des Mischgebiets ausgeschlossen, da das Wohnen dort unzulässig ist.

Auch im Übrigen (MI 0, MI 1 und MI 2) ist die Überschreitung der Mischgebiets-Obergrenze hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse unbedenklich, da sie durch folgenden Umstand ausgeglichen wird: Die Bauflächen liegen in bevorzugter Lage im unmittelbaren Umfeld öffentlicher Grünflächen (Parkanlagen), weitläufiger Wasserflächen und großzügig dimensionierter und begrünter Verkehrsflächen. Mit der unmittelbaren Nähe zu Weser und Weseruferpromenade, zum Wendebassin und

dem öffentlichen Park im Überseepark ist eine erheblich erhöhte Qualität des Wohn- und Arbeitsumfelds verbunden.

Hinzu kommt die Maßnahme, dass zur Sicherstellung baukultureller Aspekte die besondere Qualität der Bebauung ganz überwiegend durch städtebauliche Qualifizierungsverfahren wie z. B. Architektenwettbewerbe gesichert wird. Dabei werden auch die Aspekte der gesunden Wohnverhältnisse und der Wohnqualität bewertet.

Schließlich werden die Aspekte der hinreichenden Belichtung, Belüftung und des sozialen Friedens auch durch die Abstandsflächenregelung des Bauordnungsrechts gesichert, welches auf den in Rede stehenden Flächen unmittelbar Anwendung findet.

- Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde *Arbeitsverhältnisse* ist für die Mischgebiete mit einer festgesetzten GFZ von 2,4 nicht zu befürchten, weil die GFZ-Obergrenze für Gewerbegebiete eingehalten wird. Zusätzlich tragen die o. g. Umstände und Maßnahmen auch zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse bei.

Für einen Teil von Baufeld 7, der mit einem Hochhaus bebaut werden soll, wird die Geschossflächenzahl jedoch über die GFZ-Obergrenze für Gewerbegebiete hinaus auf 6,0 erhöht. Die Überschreitung der Regel-GFZ für Mischgebiete ist an dieser Stelle aber insbesondere durch den Umstand ausgeglichen, dass das Solitärgebäude an einem bevorzugten Standort unmittelbar an öffentlichen Grünflächen und zwischen weitläufigen Wasserflächen liegen wird. Aus den Räumen des hohen Gebäudes werden Blickbeziehungen auf das Wendebecken und den Landschaftsraum der Weser bestehen. Die Einengung dieser Sichtbeziehungen ist aufgrund des solitär erhöhten Gebäudes ausgeschlossen.

Hinzu kommen folgende Aspekte: Das Solitärgebäude liegt im Nordosten des Baufelds, sodass die benachbarten Gebäude nicht wesentlich verschattet werden. Ihre hinreichende Belichtung und Belüftung ist auch über die Abstandsflächenfestsetzung gesichert, welche an dieser Stelle die Einhaltung der in Gewerbegebieten geltenden Regeltiefe von 0,2 H festsetzt. Daher werden auch in den benachbarten Gebäuden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Eine vom städtebaulichen Konzept wesentlich abweichende Ausnutzung der erhöhten Geschossflächenzahl – z. B. in flächiger Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche ohne wesentliche Höhenentwicklung – wird durch eine Baukörperausweisung und eine auf 0,5 reduzierte Grundflächenzahl verhindert.

Daher werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die zulässige Flächenversiegelung bleibt hinter dem bisher zulässigen Maß zurück. Den Belangen des Bodenschutzes wird unter Berücksichtigung dieser besonderen Situation Rechnung getragen.

#### *Höhe baulicher Anlagen*

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird weitgehend unverändert festgesetzt. Sie beträgt auf den als *Mischgebiet* festgesetzten Flächen grundsätzlich mindestens 22 Meter über Normalnull und höchstens 26 Meter über Normalnull. Die festgesetzten

Gebäudehöhen, die sich auf die Höhen des benachbarten Großmarktes und des Speicher XI beziehen, stellen sicher, dass eine der besonderen Lage angemessene Gebäudehöhe erreicht wird. Außerdem berücksichtigt die Festsetzung die Gebäudehöhen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 2335 bereits auf den Baufeldern 1 bis 5 des Mischgebiets Hafenkante realisiert oder genehmigt worden sind.

In den als *Gewerbegebiet* festgesetzten Flächen beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe ebenfalls grundsätzlich 26 Meter über Normalnull, eine Mindesthöhe wird aber unverändert nicht festgesetzt.

Bei einer gegebenen ungefähren Geländehöhe von rund 7 Metern über Normalnull, können somit Gebäude von bis zu 19 Metern Höhe über Terrain errichtet werden.

In Umsetzung des städtebaulichen Konzepts „Block + X“ sollen die geplanten Solitärgebäude ihre Umgebungsbebauung überragen können. Hierfür wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 26 Meter über Normalnull auf 29 Meter über Normalnull angehoben. Damit können die Solitärgebäude eine Höhe von bis zu 22 Meter über Terrain erreichen und ein zusätzliches Geschoss ausbilden.

Im Umfeld des platzartig hergestellten Teils des Kommodore-Johnsen-Boulevards sollen weitere Überhöhungen ermöglicht werden, damit die Zentralität dieses Teils des Mischgebiets auch baulich wahrgenommen werden kann:

- Zur Betonung der Ecke Kommodore-Johnsen-Boulevard und Kommodore-Ziegenbein-Allee wird für eine Teilfläche von Baufeld 5 die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen auf 33 Meter über Normalnull festgesetzt; diese Höhe war an dieser Stelle bereits im Bebauungsplan 2335 enthalten.
- Für eine Teilfläche auf Baufeld 7 wird die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen auf 57 Meter über Normalnull erhöht, um dort die Errichtung eines Hochhauses zu ermöglichen. Auf Baufeld 7 hat bereits der Bebauungsplan 2335 die Errichtung eines Hochhauses ermöglicht. Es hätte mit einer höchstzulässigen Höhe von 85 Metern über Normalnull am Weserufer errichtet werden können und den Abschluss der Überseestadt markiert. Im Zuge der o. g. Überarbeitung des Städtebaus am Wendebassin sind der Standort und die Höhe des Gebäudes einvernehmlich geändert worden, um einen wahrnehmbaren baulichen Abschluss am Ende des Kommodore-Johnsen-Boulevards – der Haupterschließung des Mischgebiets – zu erhalten; in seiner Höhenentwicklung soll sich das Gebäude nun auf die überkommenen und identitätsstiftenden Hochhäuser der Überseestadt beziehen, insbesondere auf das Hafenhochhaus von 1959 mit seinen 13 Vollgeschossen.

Die Gastronomie auf Baufeld 7 (MI 4) soll nicht mehr als ein Vollgeschoss haben, um sich in ihr dort landschaftlich geprägtes Umfeld einzubinden, das durch weitläufige Wasserflächen und die flache Landzunge am Molenturm geprägt wird. Die Oberkante dieser baulichen Anlage wird daher auf höchstens 13 Meter über Normalnull festgesetzt.

#### *Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen*

Damit der Hochpunkt auf Baufeld 7 in der städtebaulich gewünschten integrierten Lage an der Ecke von Kommodore-Johnsen-Boulevard und Gustaf-Erikson-Ufer errichtet werden kann (s. o.), wird das Maß der Tiefe der Abstandsflächen abweichend vom Bauordnungsrecht auf 0,2 der Gebäudehöhe H festgesetzt (§ 9 Abs. 2a BauGB). Nach Testentwürfen ist dann die Errichtung eines Hochhauses mit einer Gebäudehöhe von



57 Meter über Normalnull und die Errichtung eines weiteren Baukörpers, der gegenüber von Baufeld 6 liegt und den Straßenraum des Gustaf-Erikson-Ufers fasst, möglich.

Ohne diese Festsetzung beträgt das bauordnungsrechtliche Maß der Tiefe der Abstandsfläche nach § 6 Abs. 5 BremLBO 0,4 H, mindestens aber 3 Meter. Nur in Gewerbe- und Industriegebieten genügt der BremLBO eine Tiefe von 0,2 H, mindestens aber 3 Meter. In dem für Baufeld 7 festgesetzten Teil des Mischgebiets ist Wohnen unzulässig. Insofern führt eine Reduktion der Tiefe der Abstandsflächen auf den Gewerbegebiets-Wert von 0,2 H zu keinen Störungen des sozialen Friedens. Belichtung und Belüftung des Hochhauses sind gegeben, da im Umfeld nur niedrigere Gebäude errichtet werden dürfen. Das Hochhaus selbst verschattet benachbarte Gebäude nicht wesentlich, da es im Osten des an drei Seiten von Freiflächen umgebenden Baufelds 7 liegt.

Als Festsetzungsalternative käme gem. § 6 Abs. 5 BremLBO eine Baulinienfestsetzung in Kombination mit einer zwingenden Gebäudehöhe in Betracht. Diese Festsetzungsalternative würde allerdings den Spielraum für eine architektonische Gestaltung des Hochhauses weitgehend einschränken, sodass einer Reduzierung des Abstandsflächenmaßes der Vorrang gegeben wird.

### 3. Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies eröffnet einen größeren Gestaltungsspielraum, denn es gilt weder die Gebäudelängen-Beschränkung auf höchstens 50 Meter aus der offenen Bauweise, noch die Verpflichtung zur Errichtung grenzständiger Gebäude aus der geschlossenen Bauweise.

Der Verzicht auf eine festgesetzte Bauweise berücksichtigt, dass in den alten Hafenvierteln freistehende Gebäude über 50 Meter Länge üblich waren und auch künftig nicht unzulässig sein sollen. Wenn Gebäude an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind seitliche Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 1 BremLBO auch weiterhin nicht erforderlich.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden grundsätzlich flächenhaft festgesetzt. Damit ist das Bauland annähernd in Gänze bebaubar. Zur Sicherung des o. g. städtebaulichen Konzepts „Block + X“ müssen allerdings konkretere Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden:

- Am Wendebecken sollen die Gebäude nach dem Prinzip des „offenen Blockrands“ errichtet werden. Demnach werden Gebäude auch mit Längsseiten („traufständig“) am Gustaf-Erikson-Ufer ausgerichtet. Hierdurch soll eine prägnante Stadtsilhouette entstehen, die insbesondere vom Einkaufszentrum „Waterfront“ auf der gegenüberliegenden Seite des Wendebeckens wahrzunehmen ist. In den zwei festgesetzten Mischgebieten am Wendebecken werden deshalb überbaubare Bereiche mit einer Bautiefe von nicht mehr als 18 Metern festgesetzt, auf die eine 6 Meter tiefe, nicht-überbaubare Fläche folgt.
- Die Blockstrukturen sollen um Solitärbauten ergänzt werden. Während auf Baufeld 12 das Solitärgebäude entlang der Kommodore-Ziegenbein-Allee frei platziert werden kann und die Festsetzung damit sogar eine Weiterentwick-

lung des vorliegenden Bauvorschlags zulässt, werden für die städtebaulich wichtigen Stellen am Wendebassin und am Ende des Kommodore-Johnsen-Boulevards (Platz) eigene überbaubare Flächen festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden können. Für die Solitärgebäude am Kommodore-Johnsen-Boulevard (Hochhaus auf Baufeld 7 und Gebäude am Platz auf Baufeld 11) wird die genaue Lage sogar mit einer Baukörperausweisung abschließend bestimmt, da sich ihre Standorte aufeinander beziehen.

An den städtebaulich besonders bedeutsamen Verkehrsflächen des Quartiers Überseepark sollen die Gebäude an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Dies ermöglicht eine besonders „urban“ und dicht wirkende Bebauung, die im öffentlichen Raum durch Straßenbäume und – am Kommodore-Johnsen-Boulevard – durch einen bepflanzten Mittelstreifen ergänzt wird. Nur am Gustaf-Erikson-Ufer, welches ebenfalls eine städtebaulich besonders bedeutsame Verkehrsfläche ist, müssen die Gebäude 2,00 Meter Abstand zur festgesetzten Verkehrsfläche halten. In der damit entstehenden Vorzone sollen sich die Erdgeschossnutzungen der Öffentlichkeit unter freiem Himmel und auf privatem Grund ohne Eingriff in den Straßenverkehr präsentieren können (z. B. Freiluftgastronomie, Außenverkaufsflächen des Einzelhandels u. ä.). Gleiches trifft auch auf die die Solitärebauten umgebenden Flächen zu.

Zu allen übrigen Verkehrsflächen müssen die Gebäude einen Mindestabstand von ebenfalls 2,00 Metern einhalten. Hier sollen private Vorzonen entstehen, die repräsentativ gestaltet und begrünt werden können. Dieses städtebauliche Prinzip kann die Wahrnehmung unterstützen, dass es sich um weniger stark frequentierte Lagen handelt, und damit die Orientierung im Quartier erleichtern. Diese Änderung betrifft auch Grundstücke an der verlegten Herzogin-Cecilie-Allee. Hierzu werden in entsprechendem Abstand Baugrenzen festgesetzt. Zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze wird ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, das sich nach seinem Maß der baulichen Nutzung im Übrigen nach dem Bebauungsplan 2335 richten muss.

Schließlich spielen auch Aspekte des Straßenentwurfs eine Rolle bei der Festsetzung der Vorzonen: An Knotenpunkte müssen die Baugrundstücke aufgrund der verkehrlich erforderlichen Eckausrundung bisweilen abgerundet oder abgefast werden. Um das städtebauliche Bild rechteckiger Eckgebäude zu sichern, müssen entweder die Gebäude um den Wert, der dem Radius der Eckausrundung entspricht, von der Grundstücksgrenze abrücken oder die Verkehrsfläche muss verbreitert werden. Letzteres hätte zu einer unverhältnismäßigen Erhöhung der Erschließungskosten geführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich mit Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden, ein Zurückbleiben hinter den Baugrenzen ist aber zulässig.

Für städtebaulich besonders wichtige Orte sind aber Baulinien festgesetzt. Auf Baulinien muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Baulinien sind festgesetzt an folgenden Stellen:

- Am Kommodore-Johnsen-Boulevard, der für das Quartier die höchste verkehrliche Bedeutung hat, sind Baulinien festgesetzt, damit die Gebäude bis zum platzartig ausgebauten Boulevardende in einer durchgängigen Bauflucht errichtet werden. Hierdurch entsteht eine auf den Molenturm ausgerichtete Sichtachse. Der Betrachter soll die städtebauliche Situation zugleich als besonders „urban“ und dicht wahrnehmen.

- Für die am Wendebecken liegenden Gebäude, die einen „offenen Blockrand“ bilden sollen, sind Baulinien festgesetzt, damit eine prägnante Stadtsilhouette in Form einer weitgehend geschlossenen Stadtkante entsteht. Die Baulinienfestsetzung wird aber nicht auf das am Ende des Gustaf-Erikson-Ufers liegende Gewerbegebiet verlängert, weil dem offenen Blockrand an dieser Stelle zwei freistehende Solitärgebäude vorgelagert werden können, sodass der Blockrand selbst an dieser Stelle nicht mehr als Stadtkante wahrgenommen wird.
- Im Umfeld des platzartig hergestellten Endes des Kommodore-Johnsen-Boulevards sind Baulinien festgesetzt, um Freiflächen und Platzränder entsprechend des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts zu definieren. Dies betrifft vor allem die Aufweitung des unbebauten Raums an der Ecke Kommodore-Johnsen-Boulevard und Gustaf-Erikson-Ufer im Umfeld des Solitärgebäudes auf Baufeld 11. Dies betrifft aber auch einen Gebäuderücksprung an der Ecke Kommodore-Johnsen-Boulevard und Kommodore-Ziegenbein-Allee, der einen kleinen Platz entstehen lässt, welcher Bezug nimmt auf die gegenüberliegende Gebäudeüberhöhung auf Baufeld 5.
- Auf Baufeld 7 am Molenturm muss die weserbegleitende Bebauung nach ungefähr der Hälfte nach Norden abknicken, um den Blick von der Weseruferpromenade in Richtung Molenturm aufzuweiten. Damit diese städtebauliche „Geste“ wirkt, muss eine Baulinie festgesetzt werden. Sie sichert, dass die Bebauung an dieser Stelle in einer festgesetzten Reihe errichtet wird und den Blick des Betrachters damit wirksam leitet.

#### 5. Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Verkehrsflächen werden entsprechend des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts festgesetzt. Dieses enthält vornehmlich Änderungen in der Lage von Kommodore-Ziegenbein-Allee, Gustaf-Erikson-Ufer und Herzogin-Cecilie-Allee.

Die Verkehrsfläche des *Kommodore-Johnsen-Boulevards* bleibt in Lage und Querschnitt unverändert. Der Boulevard soll zwischen Gustaf-Erikson-Ufer und Kommodore-Ziegenbein-Allee aber eine neue Funktion erhalten, da die Haupterschließung zuvor auf die Kommodore-Ziegenbein-Allee abbiegt. Um das Ende des Boulevards zu verdeutlichen, ist beabsichtigt, den Mittelstreifen des Boulevards in diesem Abschnitt zum Parken zu verwenden und mit Bäumen zu bepflanzen. Vor dem Übergang auf das Gustaf-Erikson-Ufer ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Der Übergangsbereich zum Gustaf-Erikson-Ufer wird voraussichtlich wie die Übergänge der Seitenstraßen (bspw. Sachsensteinstraße) auf die Überseepromenade gestaltet werden. Die Erschließung der benachbarten Baufelder 6 und 11 ist über diesen Abschnitt des Kommodore-Johnsen-Boulevards nicht mehr möglich, um den Rand des hier platzartig ausgebauten Boulevards einer durchgängigen Nutzung zuzuführen, die nicht von Zufahrten unterbrochen wird. Hierzu setzt der Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Die *Kommodore-Ziegenbein-Allee* war Teil einer im Rahmenplan Überseestadt (2002 bis 2006) enthaltenen Brückenstraße, welche das Quartier Überseepark mit Walle und Woltmershausen verbinden sollte. Hierfür ist im Bebauungsplan 2335 eine Verkehrsfläche in entsprechender Lage und Breite festgesetzt worden. Diese Planung ist inzwischen aufgegeben worden. Daher können der Verlauf der Kommodore-

Ziegenbein-Allee um rund 10 Meter nach Südosten versetzt und der Straßenquerschnitt folgendermaßen verändert werden:

- Der Abschnitt zwischen Kommodore-Johnsen-Boulevard und Überseepromenade erhält ein der Sachsensteinstraße entsprechendes Profil und wird daher auf einen Querschnitt von 14,50 Meter reduziert. Dieser Abschnitt der Kommodore-Ziegenbein-Allee erschließt die anliegenden Grundstücke.
- Der Abschnitt zwischen Kommodore-Johnsen-Allee und Eduard-Suling-Straße wird – unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine Haupterschließung – auf einen Querschnitt von 18,50 Meter reduziert. Folgende Aufteilung ist zurzeit vorgesehen: 4,00 Meter Gehweg inklusive optionalem 2,00 Meter Parkstreifen, 6,50 Meter Straße inklusive optionalem ÖPNV-System, 5,00 Meter Parkstände in Senkrechtaufstellung, 3,00 Meter Gehweg. Da dieser Abschnitt der Kommodore-Ziegenbein-Allee vornehmlich der Gebieterschließung dient, sollen die Grundstücke nach Möglichkeit über seine Seitenstraßen erschlossen werden.

Die Verkehrsfläche der *Überseepromenade* bleibt in Lage und Breite weitgehend unverändert. Es ist auch beabsichtigt, das bestehende Profil der Überseepromenade unverändert bis ans Gustaf-Erikson-Ufer fortzuführen. Die Überseepromenade erhält in ihrem Abschnitt zwischen Gustaf-Erikson-Ufer und dem Übergang zur öffentlichen Grünfläche (Parkanlage am Molenturm) die besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Radfahrer, Deichverteidigungsweg“. Danach wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem auf 5 Meter reduzierten Querschnitt um Baufeld 7 herumgeführt und mündet auf den Kommodore-Johnsen-Boulevard. Die Überseepromenade und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dienen nicht der Grundstückserschließung. Im Bebauungsplan sind daher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden. Die betroffenen Baufelder werden ausschließlich über die Kommodore-Ziegenbein-Allee (Baufeld 6) bzw. über die Hessensteinstraße (Baufeld 7) erschlossen.

Das *Gustaf-Erikson-Ufer* wird aus dem rechtwinkligen Erschließungssystem gelöst. Die Straße am Wendebecken wird nun diagonal in das im Übrigen unverändert orthogonale Straßennetz eingebunden. Diese Maßnahme erhöht die Wahrnehmbarkeit der Wasserflächen, indem die Gebäude am Wendebecken eine bessere Sicht auf die Weserlandschaft gewinnen. Gleichzeitig gehen von der Achse des Gustaf-Erikson-Ufers spannungsreiche Blickbeziehungen auf das Kühlhaus aus, das als markantes Gebäude von der Geschichte des Ortes zeugt, und auf das künftige Hochhaus am Ende des Kommodore-Johnsen-Boulevards. Die geänderte Straßenführung verkleinert aber auch die Zuschnitte der Baufelder zugunsten eines größeren öffentlich zugänglichen Raumes am Wendebeckenufer und vergrößert die Baufelder an der Spreesteinstraße. Der Querschnitt der Verkehrsfläche wird auf 13,50 Meter reduziert. Als Uferpromenade soll sie den Charakter einer Mischverkehrsfläche mit einer durchgängigen Oberflächengestaltung erhalten. Der Bebauungsplan setzt den am Wendebecken gelegene Abschnitt des Gustaf-Erikson-Ufers daher als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Um die Verkehrsstärke des motorisierten Individualverkehrs in diesem Abschnitt zu reduzieren und um die uferbegleitende „Stadtsilhouette“ (s. o.) nicht zusätzlich durch Grundstückszufahrten zu unterbrechen, werden für die angrenzenden Baufelder 11, 12 und für das festgesetzte Gewerbegebiet Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zum Gustaf-Erikson-Ufer festgesetzt. Die Übergänge von den einmündenden Straßen auf das Gustaf-Erikson-Ufer können wie die Übergänge in die Überseepromenade gestaltet werden.

Die Trasse der *Herzogin-Cecilie-Allee* wird um ca. 40 Meter nach Südwesten verlagert. Dies verbessert die Erschließung des benachbarten Mischgebiets und die Nutzbarkeit der Grundstücke im Gewerbegebiet. Der Straßenquerschnitt beträgt unverändert 15,50 Meter. Folgende Aufteilung des Querschnitts ist zurzeit vorgesehen: 2,50 Meter Gehweg, 2,00 Meter Parkstände in Fahrtrichtung, 6,50 Meter Fahrbahn, 2,00 Meter Parkstände in Fahrtrichtung, 2,50 Meter Gehweg. Die *Herzogin-Cecilie-Allee* erschließt damit die anliegenden Grundstücke.

Die *Friesensteinstraße* wird geringfügig nach Südosten versetzt, um die Flucht der *Herzogin-Cecilie-Allee* aufzunehmen. Damit sie auch im Querschnitt der *Herzogin-Cecilie-Allee* entspricht, wird dieser geringfügig auf 15,50 Meter erhöht. Die Aufteilung des Querschnitts könnte der *Herzogin-Cecilie-Allee* entsprechen. Die *Friesensteinstraße* erschließt damit die anliegenden Grundstücke.

Die *Spreesteinstraße* wird um ca. 10 Meter nach Südwesten versetzt. Dieser Trassenverlauf führt dazu, dass die beiden Baufelder 12 und das Gewerbegebiet die gleiche Tiefe haben. Ihr Querschnitt wird geringfügig verbreitert auf 15,50 Meter und entspricht damit der Breite der *Friesensteinstraße*. Die Aufteilung des Querschnitts könnte der *Herzogin-Cecilie-Allee* entsprechen. Die *Spreesteinstraße* erschließt damit die anliegenden Grundstücke.

## 6. Grünflächen

Das Ufer des Wendebeckens soll sowohl für die zukünftigen Bewohner des Quartiers, die dort Werk tätigen und ihre Kunden als auch für die benachbarten Ortsteile erlebbar sein. Im Bebauungsplan 2335 ist das Ufer als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden, denn nach damaligen Planungen sollte am Wendebecken eine große Freitreppe an das Wasser führen. Am Kopf des Europahafens ist diese Lösung bereits realisiert worden. Im Zuge der städtebaulichen Überarbeitung ist daher vorgeschlagen worden, für die Freifläche am Wendebecken einen neuen Ansatz zu verfolgen, der sich wesentlich von bereits realisierten Ansätzen unterscheidet. Hierzu wird zurzeit die Ausbildung einer landschaftlich gestalteten Uferzone vorbereitet. Weil die Maßnahme in ein Gewässer eingreift, wird sie in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren bearbeitet werden.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Maßnahme jedoch landseitig insofern vorbereitet, als das die bislang wirksame planungsrechtliche Festsetzung (Straßenverkehrsfläche) zugunsten einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zurückgenommen wird.

An der Landzunge zum Molenturm hat der Bebauungsplan 2335 ein Baugebiet mit vorgelagerten Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In diesem Baugebiet konnte ein Hochhaus mit über 20 Geschossen das Ende der Überseestadt markieren. Im Zuge der städtebaulichen Überarbeitung ist der Hochhaus-Standort verlagert, die Gebäudehöhe verringert und das gesamte Baufeld um rund 20 Meter nach Südosten verschoben worden. Somit hält die Bebauung künftig zum Molenturm einen größeren Abstand, als es nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 2335 bislang erforderlich war. Dieser Bebauungsplan setzt eine dem Deichverteidigungsweg vorgelagerte öffentliche Grünfläche fest, um die Bau- und Straßenverkehrsflächenfestsetzungen des Bebauungsplans 2335 zu verdrängen. Die Grünfläche ist Teil der o. g. Parkanlage.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um zur Nachtzeit einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten, werden für alle mit MI 0, MI 1 oder MI 2 gekennzeichneten Teile des Mischgebiets, in denen gewohnt werden darf, Vorkehrungen festgesetzt, die einen ausreichenden Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren insbesondere während der Nachtzeit gewährleisten.

Weitere Erläuterungen zu den Lärmschutzmaßnahmen sind unter „D. Umweltbelange“ dargestellt.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 BremLBO

Mit dem Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 BremLBO örtliche Bauvorschriften erlassen.

*Mindestgeschosshöhe*

In den mit MI1 und MI2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets wird folgende Vorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

*In den mit MI1 und MI2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets müssen die Erdgeschosse im Bereich eines 5,50-Meter-Abstands zu allen Baulinien eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 Metern haben.*

Das Schlussstück des Kommodore-Johnsen-Boulevards und die Flächen am Wendebecken sollen zum zentralen Ort im Mischgebiet „Hafenkante“ werden. Seine Wahrnehmung wird wesentlich bestimmt durch die Art der baulichen Nutzung und die bauliche Gestaltung der angrenzenden Gebäude. Mit einer nutzungsregelnden Festsetzung wird das Wohnen in den Erdgeschossen bereits eingeschränkt (s. o.). Die Zentralität des Ortes soll aber auch in der baulichen Gestaltung ablesbar sein. Gestaltbildend sind neben der Gebäudehöhe vor allem die Erdgeschosse. Sie sollen einen repräsentativen und großzügigen Eindruck vermitteln. Daher wird mit einer baugestalterischen Vorschrift festgesetzt, dass die Erdgeschosse gegenüber üblichen Normalgeschossen überhöht sind. Festgesetzt wird die Mindestgeschosshöhe von 4,50 Metern. Gleichzeitig werden die Gebäudefassaden damit einheitlich in Erdgeschosszone und Obergeschosszone horizontal gegliedert. Die Geschosshöhe wird – entsprechend der Begriffsbestimmung der Landesbauordnung – von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Rohdecke der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis zur Unterkante Dachkonstruktion gemessen.

Die Überhöhung erstreckt sich in ihrer Tiefe auf den von außen besonders wahrnehmbaren Bereich von 5,50 Metern – danach kann die Geschosshöhe, z. B. durch Anheben des Erdgeschossfußbodens, auch reduziert werden.

*Einfriedungen*

Im Geltungsbereich des Plangebiets entsteht ein attraktiver und gestalterisch anspruchsvoller Straßenraum. Mit den auf Grundlage von § 9 BauGB getroffenen Festsetzungen unterliegen auch Dritte bei der Errichtung von Bauvorhaben städtebaulichen Anforderungen. Auf den Straßenraum wirken aber auch Abgrenzungen oder Einfriedungen privater Grundstücke. Sofern sie nicht geregelt sind, können Sie durch Material, Lage und Höhe das Straßenbild beeinträchtigen. Daher werden Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, die an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und da-

mit auf den Straßenraum wirken, mit folgender baugestalterischer Festsetzung geregelt:

*Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken, Mauern oder Stabgitterzäunen zulässig. Sie müssen mindestens 2 Meter Abstand zur festgesetzten Verkehrsfläche halten und dürfen eine Höhe von 1 Meter über der anbaufähigen Verkehrsfläche nicht überschreiten.*

Bei der Verwendung vieler unterschiedlicher Einfriedungsmaterialien kann ein diffuser Raumeindruck entstehen. Die Beschränkung der Materialien auf Hecken, Mauern oder Stabgitterzäune verhindert dies. Diese Beschränkung findet sich auch in anderen Bebauungsplänen für die Überseestadt und greift die schon im Bestand vorhandenen Materialien auf.

Indem Einfriedungen mindestens 2 Meter Abstand zur festgesetzten Verkehrsfläche halten müssen, ist ausgeschlossen, dass sie in den Vordergrund treten und das Straßenbild dominieren können. Für alle mit Baulinien belegten Baufelder am Gustaf-Erikson-Ufer ist damit zugleich ausgeschlossen, dass Einfriedungen noch vor den Gebäuden errichtet werden. Die dort entstehenden Nutzungen haben somit einen direkten Bezug zum öffentlichen Raum, was den Eindruck der Urbanität und sozialer Kontrolle erhöhen soll.

Die Höhe der Einfriedungen ist insgesamt auf 1 Meter über der anbaufähigen Verkehrsfläche begrenzt. Damit wird verhindert, dass hohe Einfriedungen wesentlich den Raumeindruck bestimmen können. Hohe Einfriedungen stehen außerdem sowohl der Einsehbarkeit des Straßenraumes als auch der Einsehbarkeit des Hauses entgegen und mindern damit die soziale Kontrolle des Gebiets. Beim Durchqueren derartiger Gebiete kann ein Gefühl der Unsicherheit entstehen. Der Ausschluss hoher Einfriedungen kann dem entgegenwirken.

#### 8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Es wird auf Kampfmittel, künstliche Auffüllungen sowie mögliche Bodenkontaminationen und archäologische Bodenfunde sowie auf die Bestimmungen des Wasserstraßengesetzes hingewiesen. Die Planzeichnung enthält die Darstellung der geplanten neuen Deichlinie.

#### D) Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da in diesem Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt ungefähr 36.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, ist unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien überschlägig geprüft worden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). An dieser Vorprüfung sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12. September 2013 im Rahmen der sog. Grobabstimmung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Die Vorprüfung des Einzelfalls kam zu folgendem Ergebnis:

*Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) führen die mit dem Bebauungsplan 2448 verfolgten Änderungen der Erschließungsstruktur und der Freiraumgestaltung sowie die Präzisierung des Städtebaus voraussichtlich nicht zu zusätzlichen oder größeren Umweltauswirkungen. Insbesondere die zu erwartende Bodenversiegelung wird nicht erhöht. Erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.*

Weil dieser Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, steht der Anwendung des § 13a BauGB nichts entgegen.

Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch werden die relevanten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 und § 1a BauGB nachfolgend dargestellt. Diese Darstellung beruht wesentlich auf Erkenntnissen aus dem Bebauungsplanverfahren 2335. Die dort beschriebene Situation ist weitgehend unverändert.

*Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima einschließlich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und b § 1 a Abs. 3 BauGB)*

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans 2448 muss vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) eingeschätzt werden. Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) führen die mit dem Bebauungsplan 2448 verfolgten Änderungen der Erschließungsstruktur und der Freiraumgestaltung sowie die Präzisierung des Städtebaus voraussichtlich nicht zu zusätzlichen oder größeren Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima. Insbesondere die zu erwartende Bodenversiegelung wird nicht erhöht. Besondere Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind von der Planung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan 2448 begründet auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden müssten.

Der Bebauungsplan 2335 lässt entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO eine tatsächliche Überdeckung der Baugrundstücke bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 in Gewerbegebieten und 0,9 in Mischgebieten zu. Daraus resultiert, dass in den Baugebieten, die im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 2448 liegen, bislang insgesamt rund 46.000 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen.

Der Bebauungsplan 2448 soll in allen Baugebieten entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO eine tatsächliche Überdeckung der Baugrundstücke bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulassen. Daraus resultiert, dass künftig insgesamt rund 52.000 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen.

Die durch den Bebauungsplan 2448 zusätzlich ermöglichte zulässige Gesamtüberdeckung durch bauliche Anlagen beträgt in den Baugebieten rund 6.000 m<sup>2</sup>.



Der Bebauungsplan 2335 hat am Wendebecken durch Festsetzung einer breiten Verkehrsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Freitreppe geschaffen. Diese Freitreppe soll nicht mehr entstehen. Stattdessen sollen die Flächen am Wendebecken landschaftlich gestaltet werden. Daher ersetzt der Bebauungsplan 2448 die Verkehrsflächenfestsetzung auf rund 7.500 m<sup>2</sup> durch eine Grünflächenfestsetzung.

Die höhere Bodenversiegelung in den Baugebieten wird durch die Rücknahme der Straßenverkehrsfläche kompensiert. Somit begründet der Bebauungsplan 2448 insgesamt keine höhere Bodenversiegelung, die andere oder weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringen würde.

#### *Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten*

Im Bereich der weseiseitigen Steinschüttung der Uferböschung wurden durch örtliche Begehungen Brutplätze der Sturmmöwe (*Larus canus*) festgestellt. Die Sturmmöwe unterliegt wie alle europäischen Vogelarten dem Schutz der EU-Vogelschutzrichtlinie und gehört zu den vom Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 10 Abs.2 Nr. 10 besonders geschützten Arten. Die Sturmmöwe wird nicht in den Kategorien der Roten Listen der Länder Bremen / Niedersachsen oder der Bundesrepublik Deutschland geführt. Es handelt sich um eine verbreitete, nichtgefährdete Vogelart. Eine Gefährdungssituation liegt für die Sturmmöwe somit nicht vor. Die weseiseitige Steinschüttung wird durch die Planung nur randlich berührt und bleibt im Wesentlichen unverändert.

Es ist zu erwarten, dass ein großer Teil der heute vorhandenen Brutplätze der Sturmmöwenkolonie künftig nicht mehr genutzt wird.

Derzeit wird ein vorhandener Weg am Weserufer in Richtung Molenkopf bereits von Spaziergängern frequentiert. Die heute hiervon ausgehenden Störungen sind allerdings aufgrund der Lage der Flächen sowie der brachliegenden Nutzungen so gering, dass die Brutpaare nicht wesentlich beeinträchtigt wurden. Mit der Bebauung im Umfeld der Uferböschung kann eine höhere Frequentierung des Ufers durch Fußgänger verbunden sein, die eventuell während der Brutzeit abschnittsweise zu weiteren Störungen führen kann.

Die möglichen zusätzlichen baubedingten Störungen während der Brutzeit können zur Folge haben, dass Sturmmöven in Teilabschnitten der betroffenen Uferbereiche nicht mehr brüten und auf andere Brutplätze ausweichen.

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen der Sturmmöwenkolonie (Gelegenheitsverluste) soll eine zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen erfolgen, d. h. Baubeginn vor Beginn des Brutgeschäfts (i. d. R. Anfang März) bzw. nach Beendigung des Brutgeschäfts (i. d. R. Anfang August) oder alternativ durch eine andere geeignete Vergrämnungsmaßnahme. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### *Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild*

Das Stadtbild ist durch die Lage im Hafen und die hafenbezogene Nutzung geprägt. Eine Erholungsnutzung ist derzeit nur sehr stark eingeschränkt möglich. Lediglich die Überseepromenade wird zum Radfahren und Spazierengehen genutzt.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Bebauungsplans 2448 auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild muss vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) eingeschätzt werden. Mit Umsetzung seiner Festsetzungen würden sich die Freizeitnutzungsmöglichkeiten am Ufer verbessern und das Stadtbild würde sich von Hafenbrache in Richtung eines Stadtquartieres mit Mischnutzung verändern. Nachteilige Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild hat der Bebauungsplan 2335 nicht ausgelöst.

Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) führen die mit dem Bebauungsplan 2448 verfolgten Änderungen der Erschließungsstruktur und der Freiraumgestaltung sowie die Präzisierung des Städtebaus voraussichtlich zu weiteren Verbesserungen der Erholungsqualität des Gebiets. Das Wendebassin und das Areal am Molenturm wird als öffentliche Grünfläche für die Erholungsnutzung der Nutzer des Quartiers Hafenkante und anliegender Ortsteile qualifiziert. Die bereits im Bebauungsplan 2335 enthaltene Überseepromenade wird beibehalten.

#### *Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (§ 1 a Abs. 2 BauGB)*

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Flächeninanspruchnahme des Bebauungsplans 2448 muss vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) eingeschätzt werden. Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Im Umfeld des Molenturms und des Wendebassins werden Baugebiete und Verkehrsflächen zugunsten einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zurückgenommen.

#### *Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterung*

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

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Entscheidungshilfe. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

	<i>tagsüber</i>	<i>nachts (der zweite Wert bezieht sich auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm)</i>
<i>Mischgebiete</i>	60 dB(A)	50/45 dB(A)
<i>Gewerbegebiete</i>	65 dB(A)	55/50 dB(A)

Die TA Lärm enthält folgende Immissionsrichtwerte für Industrie- und Gewerbelärm:

	<i>tagsüber</i>	<i>nachts</i>
<i>Mischgebiete</i>	60 dB(A)	45 dB(A)
<i>Gewerbegebiete</i>	65 dB(A)	50 dB(A)

In Schlaf- und Kinderzimmern soll nach dem Planungsziel in der Nacht ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Mit diesem Schutzziel werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Zur hinreichenden Vermeidung von Aufweckreaktionen sollen einzelne Spitzenpegel in schutzbedürftigen Innenräumen den dort vorgesehenen Pegel für den Nachtzeitraum entsprechend TA Lärm Ziff. 6.1 nicht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm sind die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) zu berücksichtigen. Sie betragen in Mischgebieten tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A), in Gewerbegebieten tagsüber 69 dB(A) und nachts 59 dB(A).

Das Plangebiet wird von Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzungen umgeben, von denen wesentliche Lärmbelastungen zu erwarten sind. Ebenfalls ist durch die Verkehre im Gebiet mit Lärmbelastungen zu rechnen.

Zur Beurteilung der Lärmbelastungen ist im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 2335 ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Die Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes stellen sich wie folgt dar:

#### Beurteilung der Verkehrslärmmissionen

Die Lärmbelastung wurde für das Straßennetz innerhalb und außerhalb des Plangebietes der Überseestadt sowie für das Schienennetz der Hafenbahn und der DB AG berechnet. Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet ergeben sich am Tage und in der Nacht keine erheblichen Konflikte. Es ist nicht zu erwarten, dass sich bei Neuberechnung der Verkehrslärmsituation im Gebiet wesentlich abweichende Werte ergeben würden.

#### Beurteilung der Lärmimmissionen durch Gewerbe und Industrie

Die Schallpegelberechnungen berücksichtigen die im Plangebiet und dessen Umfeld zulässigen Gewerbe, Industrie- und Hafennutzungen. Weil die zu untersuchenden gewerblichen Anlagen nicht im Einzelnen bekannt sind, musste die prognostische Berechnung nach den Vorgaben der DIN 18005 aufgrund von flächenbezogenen Schallleistungspegel vorgenommen werden. Die nicht-ingeschränkten Gewerbegebiete wurden mit Schallleistungspegeln von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> berücksichtigt, die Industrie- und Hafennutzungen mit 65 dB(A)/m<sup>2</sup> (jeweils tags, nachts und zu Ruhezeiten). Da sich die Gebietsabgrenzungen seit Gutachtenerstellung nicht geändert haben, sind die Ergebnisse nach Auskunft des damals mit dem Gutachten beauftragten Büros weiterhin gültig (Telefonat mit Hrn. Neumann am 20. März 2015).

Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans tagsüber eingehalten und nachts überschritten. Außerdem haben

Messungen ergeben, dass die prognostizierten Lärmwerte durch die vorhandenen Betriebe noch nicht erreicht und die zugrunde gelegten standardisierten flächenbezogenen Schalleistungspegel vermutlich nicht ausgenutzt werden.

Im *Mischgebiet* erreichen die nächtlichen Beurteilungspegel nachts Werte von bis zu 57 dB(A), im ungünstigsten Fall 58 dB(A). Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels, Mischgebiete zu entwickeln, wurden die Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm in der Nacht bereits bei der abwägenden Entscheidung über die Inhalte den Bebauungsplan 2335 unter folgenden Voraussetzungen für vertretbar gehalten:

- 0) Wohnen ist grundsätzlich nur in den Bereichen des Mischgebietes möglich, in denen die Beurteilungspegel nachts unter 55 dB(A) liegen.
- a) Während des Tageszeitraums liegen keine signifikanten Überschreitungen der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte vor
- b) Nachts kann durch passiven Schallschutz (z.B. durch Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2) 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.

Zu 0)

In den Bereichen, in denen die Beurteilungspegel nachts über 55 dB(A) liegen wird das Wohnen ausgeschlossen. Dies sind die als MI 3 gekennzeichneten Bereiche des Mischgebietes.

zu a)

In den Mischgebietsteilen, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, werden die Orientierungswerte am Tage eingehalten.

zu b)

Durch die Festsetzung von baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden ein Innenpegel von maximal 30 dB(A) und eine Begrenzung der Spitzenpegel in Innenräumen von unter 50 dB(A) gewährleistet.

Als bauliche oder sonstigen Vorkehrungen kommen bei Außenpegeln bis etwa 55 dB(A) und Spitzenpegeln von über 70 dB(A) insbesondere in Betracht:

- Schallschutzfenster i. V. m. aktiver oder passiver schallgedämmter Belüftung oder entsprechend gleichwertige Vorkehrungen, die ein Dämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen (z.B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2)
- Ausrichtung von zum Lüften dienenden Schlafzimmerfenstern in Wintergärten und Loggien

Die Beeinträchtigung des Schlafes wird durch diesen festgesetzten passiven Schallschutz ausgeschlossen. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gewährleistet, auch wenn nachts in den *Außenbereichen* des Mischgebietes die Orientierungswerte der

DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der dort zulässigen Spitzenpegel nachts nicht eingehalten werden können.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist auch sichergestellt, dass vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe keine Betriebsbeeinträchtigungen, Betriebsbeschränkungen u. ä. aufgrund der heranrückenden Wohnnutzungen erwarten müssen. 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.

Wohnen im Mischgebiet wird zudem nur in den Teilen zugelassen, in denen die gutachterlich prognostizierten Werte 55 dB(A) für Gewerbelärm in der lautesten Nachtstunde nicht überschreiten. Bei einem solchen Außenpegel kann mit baulichen Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Allerdings kann es unter Berücksichtigung von Verkehrslärmanteilen an einzelnen Stellen beim Zusammentreffen von Gewerbe- und Verkehrslärm zu einer geringfügigen Überschreitung des Außenraumpegels von 55 dB(A) kommen, auch wenn die Richtwerte für Verkehrslärm deutlich unterschritten werden. Für diesen Fall ist mit den festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen, z.B. Schallschutzfenster Schallschutzklasse 2 gesichert, dass gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mit umgebenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist der Nachbarschaft im Bebauungsplangebiet unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zuzumuten, dass in den Außenbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) nachts nicht eingehalten werden können.

In den Mischgebietsteilen mit der Bezeichnung MI 3 (Nachtwerte bis zu 58 dB(A)) sowie in den über 26 Meter über NN liegenden Teilen des MI 1 (Nachtwerte bis zu 56 dB(A)) wird das Wohnen ausgeschlossen, da hier der Wert von 55 dB(A) für Gewerbelärm in der lautesten Nachtstunde überschritten wird.

Indem im direkt am Mischgebiet liegenden Gewerbegebiet nur Betriebe mit einem eingeschränkten Störpotenzial zulässig sind, wird sichergestellt, dass der Nachtwert von 55 dB(A) in den sonstigen Mischgebietsteilen nicht überschritten wird.

Zu c)

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass in den Teilen des Mischgebietes, in denen Wohnen zugelassen wird, perspektivisch die Nachtwerte von 55 dB(A) für Gewerbelärm überschritten werden. Auch wenn sich außerhalb der Bebauungspläne 2335 und 2448 liegende Bestandsbetriebe erweitern, wird der bestehende Immissionspegel sich in der Regel erst erhöhen, wenn der Anteil der neu zu genehmigenden Anlage oder des Anlagenteils einen kleineren Immissionsanteil am Gesamtimmisionspegel hat als 45 dB(A).

Aufgrund der Nähe der Gewerbegebiete zu den Industrieflächen außerhalb des Planbereiches ist auch dort davon auszugehen, dass die Nachtwerte für Gewerbegebiete gemäß TA-Lärm von 50 dB(A) überschritten werden. Selbst wenn dort während der Nachtzeit störungsempfindliche gewerbliche Nutzungen stattfinden sollten, genügt dafür die Einhaltung des am Tage maßgeblichen Schutzniveaus. Diese Argumentation

wird auch auf die Teile des Mischgebiets übertragen, in denen Wohnen unzulässig ist (MI 3).

#### Gesamtkonfliktsituation

Eine zusammenschauende Bewertung der Lärmimmissionen durch Verkehr sowie Gewerbe und Industrie erfolgt durch die Ermittlung der Gesamtkonflikte. In den Mischgebietsteilen dieses Plangebiets, in den das Wohnen nicht ohnehin ausgeschlossen ist, haben sich auch aus der Gesamtbetrachtung keine wesentlichen Konflikte ergeben. Die getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz trägt auch der Gesamtkonfliktsituation Rechnung.

#### Spitzenpegel

Im Bebauungsplangebiet sind Pegelspitzen (über 70 dB(A) tags und nachts) gemessen worden. Durch die Verwendung ausreichender passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungselementen) wird verhindert, dass am „Ohr des Schläfers“ in Innenräumen bei geschlossenen Fenstern Pegelspitzen von über 50 dB(A) entstehen. Die Gefahr von unzumutbaren Aufwachreaktionen wird durch diese Maßnahme hinreichend sicher vermieden, womit das Schutzziel gesunder Wohnverhältnisse erreicht wird.

#### Infraschall

Derzeit gibt es keine aktuellen Beschwerden über problematische Infraschall-Emissionen der Schiffe und Betriebe in der Überseestadt.

Es ist zudem davon auszugehen, dass die an vorhandene gewerbliche Nutzungen heranrückenden Mischgebietsflächen im Bebauungsplangebiet von Infraschall nicht stärker betroffen sind als die vorhandene Wohnbebauung in Walle oder Gröpelingen. Insofern schafft das Heranrücken von Mischnutzungen auch keine zusätzlichen Probleme hinsichtlich des Infraschalls für die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe.

#### *Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe*

Auch für Luftschadstoffe gilt, dass gemäß § 1 BauGB 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 sind. Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

#### Geruch

In den Hafenrevieren Bremens ist traditionell mit Gerüchen zu rechnen. Sie stammen zum großen Teil aus der Bremen prägenden Nahrungs- und Genussmittelproduktion. Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine verbindlichen gesetzlichen oder anderweitig rechtlich konkretisierenden Festlegungen. Eine

Beurteilungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchs-Immissionen bietet die Geruchsimmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (GIRL). Die Erheblichkeit von Geruchsimmissionen wird darin anhand von Immissionswerten (IW) bewertet. Hierbei handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet z. B. IW 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind. Für Mischgebiete wäre nach GIRL ein IW von maximal 0,10, für Gewerbegebiete ein IW von maximal 0,15 zulässig.

Zur Einschätzung der vorhandenen Luftqualität im Hinblick auf Gerüche wurden bereits im Jahr 1999 auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Geruchsimmissionen nach den Vorschriften der GIRL in der Fassung von 1998 ermittelt (TÜV Nord, 1999). In der durchgeführten Untersuchung wurden folgende Belastungen ermittelt: In den Mischgebieten mit zulässiger Wohnnutzung werden die IW nach GIRL um 0,02 bzw. 0,03 überschritten. In den Baugebieten dieses Bebauungsplans, in denen nicht gewohnt werden darf, werden die IV nach GIRL um 0,02, 0,06 und 0,08 überschritten (siehe Abbildung 1).

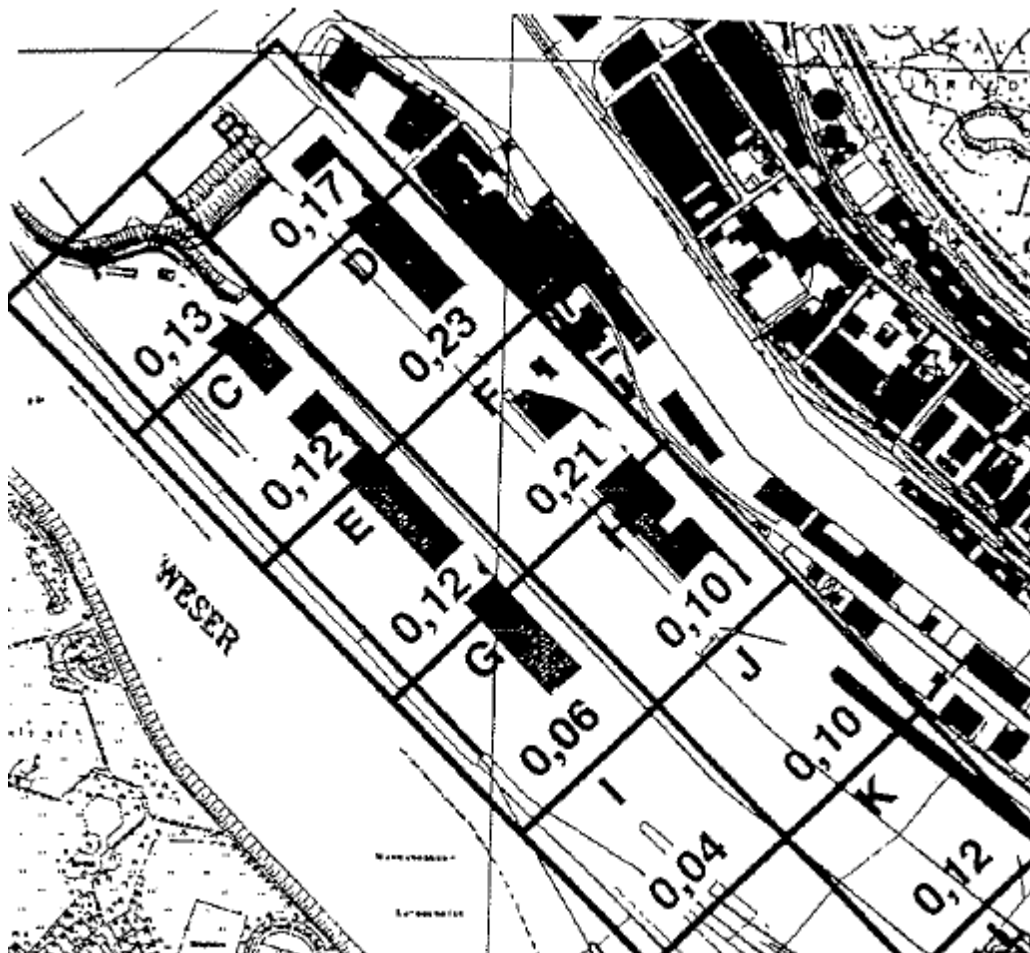


Abbildung 1: Immissionswerte im Quartier Überseepark (TÜV Nord, 1999)

Quadrant	Baugebiet laut BP2448	Wohnen	Belastung
A	MI (Baufelder 6, 7, 11)	zulässig	0,13
B	MI (Baufeld 12), GE (G.-E.-Ufer)	unzulässig	0,17
C	MI (Baufelder 5, 10)	zulässig	0,12
D	GE (Herzogin-Cecilie-Allee-Nord)	unzulässig	0,23
F	GE (Herzogin-Cecilie-Allee-Süd)	unzulässig	0,21

Die Verhältnisse im Untersuchungsraum haben sich nach Einschätzung der Stadtgemeinde seit den Erhebungen keinesfalls verschlechtert. Die Betriebe unterliegen der laufenden Überwachung der Gewerbeaufsicht und sind zur ständigen Anpassung an den Stand der Technik angehalten. Der Gutachter erwartete allerdings, dass unter den Bedingungen der langfristigen Meteorologie (mehr Nordwind-Wetterlagen als im Untersuchungszeitraum) die tatsächlichen Immissionswerte im Plangebiet niedriger sind. Daher werden die Erkenntnisse und Argumente dieser Untersuchung in diesem Planverfahren als Worst-Case-Betrachtung herangezogen.

Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung ist keine absolut festliegende Größe. Auch die GIRL lässt in begründeten Ausnahmefällen (Sonderfallprüfung) eine von der Regelfallbewertung abweichende einzelfallbezogene Beurteilung der Größenordnung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung zu.

In diesem Fall reicht ein Vergleich mit den Immissionswerten der GIRL allein zur Beurteilung nicht aus. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit und des Störungsgrades sind weiterhin vor allem die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Im Ergänzungsbericht zum Gutachten von 1999 erfolgt die anlagenbezogene Zuordnung der Geruchsereignisse (TÜV Nord, 2005). Hier wird deutlich, dass die häufigsten Geruchsereignisse Kaffeegerüche sind (Kaffee 10 Zuordnungen, Fischmehl 2 Zuordnungen, Mineralöl 1 Zuordnung, Getreide 1 Zuordnung, Cerealien 1 Zuordnung, Holz 1 Zuordnung, Tabak 1 Zuordnung, Sonstige 1 Zuordnung). Aufgrund der besonderen Lage des Gebietes im historisch gewachsenen Hafensareal sind solche Gerüche als ortstypisch anzusehen und mit einer Mischgebietenutzung als städtebaulich vertretbar zu bewerten.
- Auch für die Gewerbegebiete ist besonders zu berücksichtigen, dass der Standort der Betriebe im historisch gewachsenen Seehafensareal liegt und diese Lage den heutigen Rahmen für die Emissionen der Betriebe bildet.
- Im Hinblick auf die vorhandenen geruchsemitterenden Nutzungen ist zu berücksichtigen, dass die 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 hineingeplant worden wäre. Dies ist besonders dann der Fall, wenn wie hier vorliegenden emittierenden Anlagen Bestandsschutz genießen. 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.

- Im näheren Umfeld sind Bestandswohngebiete in vergleichbarer Größenordnung von denselben Emissionsquellen betroffen. Es gibt keine Hinweise, dass dort gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse gefährdet sind.

Im Rahmen der gebotenen planerischen Abwägung erschien bereits bei der Entscheidung über den Bebauungsplan 2335 ein Heraufsetzen der Zumutbarkeitsschwelle für die Beurteilung, ob erhebliche und unzumutbare Belästigungen im Sinne des BImSchG und auch des Städtebaurechts vorliegen, gerechtfertigt. Aufgrund der Lage in den Hafenrevieren in Bremen ist traditionell mit Gerüchen zu rechnen. Zur Minimierung des Störungsgrades wurden die baulichen Nutzungen so angeordnet, dass das Mischgebiet in den geringer belasteten Gebietsteilen und das Gewerbegebiet in den stärker belasteten Plangebietsteilen liegt. Zusätzlich wurde berücksichtigt, dass sich Gerüche innerhalb der Gebäude, insbesondere bei geschlossenen Fenstern, deutlich geringer auswirken. Im Hinblick auf das angestrebte Planungsziel wurde die beschriebene Geruchsbelastung in diesem Einzelfall für vertretbar und den künftigen Bewohnern und Nutzern des Gebietes für zumutbar gehalten.

Bei Entscheidung über die Inhalte dieses Bebauungsplans, der vornehmlich die Erschließung und die Freiraumgestaltung ändern und die städtebauliche Konkretisierung enthalten soll, ergibt sich – insbesondere unter Berücksichtigung des Gewichts bestehender Rechtsverhältnisse und der bereits im Quartier Überseepark ausgeübten Wohnnutzung – kein anderes Ergebnis. Das städtebauliche Ziel, Wohnnutzung im Rahmen von Mischgebieten zu ermöglichen, wird so hoch gewichtet, dass hier in dem prognostizierten Umfang auch Geruchsbelastungen zugemutet werden können. Dabei wird nicht verkannt, dass die prognostizierten Werte oberhalb der Immissionswerte der 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 befinden sich die Teile des Mischgebietes, in denen eine Wohnnutzung zugelassen wird, in den Teilen des Plangebietes, in denen auch in Bezug auf Gerüche die geringsten Immissionsbelastungen zu erwarten sind.

#### Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der Luftqualität im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits im Jahr 1999 Immissionsmessungen in Bezug auf gasförmige Luftschadstoffe, Schwebstaub und Staubbiederschlag in Anlehnung an die TA Luft durchgeführt (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, 2000). Die Kenngrößen der gasförmigen Immissionen lagen erheblich unter den Immissionswerten der TA Luft. Zu weiteren Ermittlungen besteht keine Veranlassung.

Für die in der im September 2002 in Kraft getretenen 22. BImSchV festgelegten Immissionswerte für den Feinstaubanteil (PM<sub>10</sub>) des Schwebstaubes wurden in 2006 zusätzliche Immissionsmessungen durchgeführt (GfA, 2006). Alle geltenden Immissionswerte für Schwebstaub PM<sub>10</sub> wurden daher eingehalten. Zu weiteren Ermittlungen besteht keine Veranlassung.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Menschen durch Luftschadstoffe ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Erst in dem daran anschließenden Gewerbegebiet

außerhalb dieses Bebauungsplans sind auch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Damit wird hinreichend sicher gewährleistet, dass keine schädlichen Auswirkungen aus dem Bereich des Bebauungsplanes durch Luftschadstoffe auf den Menschen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

#### Auswirkungen durch Altlasten und anfallende Abfälle

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden, der sachgerechte Umgang mit Abfälle und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde flächendeckend eine historische Recherche durchgeführt. Danach haben sich eine Reihe von nutzungs- oder auffüllungsbezogenen Verdachtsanhaltspunkten auf mögliche Bodenkontaminationen ergeben.

Die bekannten Verdachtspunkte sind anschließend im Rahmen verschiedener technischer Untersuchungen des Untergrundes überprüft worden. Im November/Dezember 2006 wurden drei Bereiche mit Verdachtsanhaltspunkten ergänzend beprobt. Die ergänzenden Untersuchungen ergaben für keine der drei untersuchten Flächen Ergebnisse, die weitere Maßnahmen erfordern.

Im Bebauungsplan wird hingewiesen:

*Im gesamten Planbereich ist mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können. Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein kleinräumiger Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden.*

*Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses gemäß „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen“ der LAGA bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.*

Auch im Übrigen stehen die möglichen Bodenverunreinigungen der Aufstellung des Bebauungsplans und dem Planvollzug nicht entgegen, so dass die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise für den Planvollzug genügen.

#### Auswirkungen auf Grundwasser und Auswirkungen durch anfallendes Abwasser

Aufgrund der Lage in der Marsch liegt nur eine allgemeine Bedeutung des Bereiches für die Grundwasserneubildung vor. In den versiegelten Bereichen findet eine Grundwasserneubildung nicht statt. Die Grundwasserfließrichtung ist aufgrund der dreiseitigen Umschließung des Areals durch die tidebeeinflusste Weser nicht allgemein anzugeben. Die in unverbauten wesernahen Bereichen vorhandene hydraulische Verbindung des Grundwasserleiters mit der Weser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der starken Veränderungen im Bodenaufbau (Aufschüttungen, Grundplatten) sowie des Uferverbau (Basalt-Blendmauerwerk) eingeschränkt. Die Grundwasserüberdeckung besteht in den aufgefüllten Bereichen überwiegend aus Sanden. Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und über einen Regenwasserkanal in die angrenzende Weser eingeleitet. Behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser

Gebieten wird vor Einleitung in die Weser in einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage behandelt. Teile des Oberflächenwassers können über eine vorhandene Anlage behandelt werden. Darüber hinaus anfallendes behandlungsbedürftiges Wasser soll dezentral auf den jeweiligen Grundstücksflächen behandelt werden.

#### Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. An den Geltungsbereich grenzt die Weser bzw. ein Hafenbecken an. In der Gewässergütekarte für das Jahr 2000 wurde die Weser in die biologische Güteklasse II–III (kritisch belastet) eingestuft. Negative Auswirkungen auf die Gewässergüte sind nicht zu erwarten, da behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser behandelt wird.

Seit dem Frühjahr 2007 gelten gemäß Generalplan Küstenschutz neue Deichhöhen (Bestickhöhen). Die geplante neue Deichlinie wird als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Die gemäß Generalplan Küstenschutz vom Frühjahr 2007 geltenden neuen Bestickhöhen von +7,90 Meter über Normalnull am Weserufer, von +8,20 Meter über Normalnull am Wendebassin und von +8,00 Meter über Normalnull im Holz- und Fabrikenhafen einschließlich erforderlicher Abstände zur Bebauung sind planerisch eingestellt und Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens.

#### Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Umfeld des Plangebiets liegt der Molenturm. Dieser und das Ensemble um den Molenturm sind denkmalgeschützt. Die Inhalte dieses Bebauungsplans wirken sich nicht nachteilig auf das Denkmal aus.

#### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen

Wesentliche Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen relevant wären, sind nicht ersichtlich.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung wären Nutzungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan 2335 mit der Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten eröffnet hat, unverändert zulässig.

#### Planungsalternativen

Städtebaulich gewünschte Planungsalternativen bestehen nicht, da Gegenstand dieses Bebauungsplans nicht die erstmalige Entwicklung des Gebietes sondern die Änderung bestehenden Planungsrechts ist. Zuvor sind jedoch im Rahmen des von der Stadtgemeinde beschlossenen Masterplanes Planungsalternativen geprüft und verworfen worden.

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

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Gegenstand dieses Bebauungsplans sind im Wesentlichen Änderungen der Erschließungsstruktur, der Freiraumgestaltung und des Städtebaus:

- Die Änderungen der Erschließungsstruktur müssen vor dem Hintergrund der bereits mit dem Bebauungsplan 2335 beschlossenen Erschließung bewertet werden. Eine wesentliche Änderung der entstehenden Erschließungskosten ist nicht zu erwarten; die geplanten Änderungen sind somit kostenneutral. Die Realisierung der Erschließung erfolgt über das Sondervermögen Überseestadt, vertreten durch die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB).
- Die Änderungen der Freiraumgestaltung schaffen landseitig lediglich die Voraussetzungen für die Umgestaltung des Wendbeckens, die zurzeit geprüft wird und über die dann in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren beraten wird. Da Art und Umfang der Maßnahme noch nicht hinreichend genau beschrieben sind, liegen belastbare Kostenberechnungen nicht vor. Die der Gemeinde bei einer Umgestaltung des Wendbeckens entstehenden Kosten werden jedoch im Vorfeld eines wasserrechtlichen Verfahrens ermittelt und mitgeteilt.
- Die Änderungen im Städtebau bleiben für die öffentliche Hand ohne finanzielle Auswirkungen.

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 Inhalte dieses Bebauungsplans betreffen Frauen und Männer gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....  
Senatsrat