

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 100
(zugleich Vorhaben und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der
Konsul-Smidt-Straße

(Bearbeitungsstand: 14.12.2016)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Weserufer Gewerbe GmbH (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, auf dem bislang unbebauten Vorhabengrundstück die Errichtung eines Gebäudes mit rd. 32 Zwei- und Dreizimmerwohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2381, der im Jahr 2008 in Kraft getreten ist. Dieser setzt ein Mischgebiet fest, in dem an dieser Stelle allerdings keine Wohnnutzungen zulässig sind. Da in den vergangenen Jahren die Entwicklung als Gewerbegrundstück aufgrund mangelnder Nachfrage erfolglos blieb, strebt die Vorhabenträgerin an, das Grundstück zur Schaffung von Wohnraum zu entwickeln. Das Planungsziel kann jedoch aufgrund des bisher entgegenstehenden Planungsrechts nicht erreicht werden.

B) Lösung

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

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

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

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 ist am 09.07.2015 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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.

Im Anschluss an die Einwohnerversammlung wurde eine schriftliche Stellungnahme vorgebracht. Diese ist in der Anlage zum Bericht der Deputation (Entwurf) aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 100 ist am 24.02.2016 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

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

5. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 100 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

Der zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Hafenfläche in der Überseestadt. Es handelt sich insoweit um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 2 ha. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, insbeson-

dere da das Gebiet ringsum von Bebauung umgeben ist und bereits überplant wurde (Bebauungsplan 2381).

6. Umweltbelange

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

7. Durchführungsvertrag

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. 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.

2. Gender-Prüfung

Die Wohn- und Gewerbenutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Wohndichte führt zu einer Belebung des Quartiers und somit auch zu einer besseren sozialen Kontrolle der öffentlichen Freiräume.

D) Abstimmungen

Die Planung ist dem Fachausschuss Überseestadt, Wirtschaft und Arbeit des Stadtteilbeirats Walle in seiner Sitzung am 01. November 2016 vorgestellt worden. Der Ausschuss hat das Bauvorhaben zur Kenntnis genommen.

Das Ortsamt West wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 100 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 100 für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße (Bearbeitungsstand: 14.12.2016) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 100 für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße (Bearbeitungsstand: 14.12.2016) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 100 (Bearbeitungsstand:14.12.2016)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 (Bearbeitungsstand: 14.12.2016)
- Anlage zum Bericht der Deputation - Entwurf - (Stellungnahme der Öffentlichkeit)

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

Niederschrift zur Einwohnerversammlung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 für das Vorhaben "Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße"

am Donnerstag, 09.07.2015 im Ortsamt West, Waller Heerstraße 99 in Bremen.

Beginn: 18.20 Uhr

Ende: 19.30 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Ulrike Pala waren neben den Bürgerinnen und Bürger auch Vertreter des neu konstituierten Beirats Walle. Weitere Teilnehmer waren Frau Wedler, (SUBV; Ref. 62 Planung-Bauordnung West), Herr Paul und Frau Huff (Justus Grosse Projektentwicklung GmbH), Herr Hilmes (Hilmes Lamprecht Architekten BDA) sowie Herr Lemke (Planungsbüro BPW baumgart+partner).

Frau Wedler begrüßt die Anwesenden zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Sie erklärt, dass am heutigen Abend – anders als bei sonstigen Vorhaben- und Erschließungsplänen – kein fertiges Projekt vorgestellt werde. Es werden auch noch keine Ansichten oder ähnliches gezeigt, weil das Projekt noch nicht so weit gediehen sei. Die Planungen befinden sich erst in einem Stadium der Vorüberlegungen.

Im Folgenden erläutert Frau Wedler die Beweggründe, warum die Stadt das Plangebiet als Wohnstandort in Betracht zieht. Sie erklärt, dass sich die Überseestadt zu einem gemischt genutzten Stadtteil entwickeln soll, in dem gelebt und gearbeitet werden kann. In dem aber auch beide Nutzungen verträglich nebeneinander ihren Platz finden müssen. Frau Wedler betont, dass die Bestandsgarantie der alteingesessenen Hafen- und Industriebetriebe selbstverständlich sei. Die Entwicklung der letzten Jahre hat aber auch gezeigt, dass die Überseestadt ein gerne angenommener Wohnstandort sei. Gerade angesichts des immer weiter steigenden Bedarfs an Wohnraum ist die Stadt gehalten, weitere Wohnungsbaustandorte zu prüfen, so auch an der Konsul-Smidt-Straße. Da sich die Stadt Bremen einen lebendigen Ortsteil Überseestadt mit sozialen Einrichtungen wie z.B. Kitas und Nahversorgungsangeboten wünscht, sei die Errichtung eines Wohnhauses in diesem Teil der Überseestadt wünschenswert. Je mehr Menschen in der Überseestadt wohnen, umso tragfähiger werden die sozialen Infrastrukturen. Frau Wedler erklärt weiter, dass es z.B. zur Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes einer Mindestfrequenz an Kunden bedürfe. Daher strebt die Stadt Bremen eine Stärkung des Wohnens in der Überseestadt an. Dabei werden Angebote für einen vielfältigen Bedarf an Wohnraum für verschiedenste Haushaltslagen wie Alleinstehende, Junge und Alte sowie Paare und Familien benötigt.

In Bezug auf das Planvorhaben erklärt Frau Wedler, dass eine Nutzungsänderung von Büro zu Wohnen grundsätzlich den aktuellen Bedürfnissen in der Überseestadt entspreche. Der ursprünglich angenommene Bedarf an Bürogebäuden ist offensichtlich geringer als bei Erstellung des geltenden Bebauungsplans 2381 angenommen wurde. Das lässt sich auch daran erkennen, dass in den vergangenen Jahren noch kein Bürogebäude auf dem Vorhabengrundstück nachgefragt wurde.

Frau Wedler betont, dass mit Errichtung eines Wohngebäudes im Plangebiet die dahinter liegende bestehende Bebauung vor Lärm geschützt werde. Für das geplante Wohngebäude selbst hat eine erste lärmtechnische Untersuchung ergeben, dass mit einer an die Lärmsituation angepassten Grundrissgestaltung eine Wohnbebauung an dieser Stelle möglich sei.

Im Anschluss an Frau Wedler stellt **Herr Lemke** anhand einer PowerPoint Präsentation die mit der Planung verfolgten Ziele, das Planverfahren sowie das Plangebiet vor. Er erläutert, dass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan 100 nur auf das Plangrundstück beziehe. Für die angrenzende Bebauung gelten weiterhin die Regelungen des bestehenden Bebauungsplans 2381.

Herr Lemke erläutert als Anlass der Planung, dass die Justus Grosse Projektentwicklung GmbH als Vorhabenträgerin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wohnhauses in der Überseestadt gestellt habe. Er erklärt, dass das Vorhabengrundstück in einem Mischgebiet läge, hier jedoch das Wohnen ausgeschlossen sei und somit nur gewerbliche Nutzungen zulässig seien.

Herr Lemke stellt weitere Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes 2381 vor. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung für Stellplätze von bis zu einer GRZ von 0,9. Die Gebäudehöhen sind auf 22-25 m ü.NN festgelegt, so dass Gebäude mindestens rd. 15 m und max. rd. 18 m hoch sein müssen bzw. dürfen. Die Abstandsfläche für ein Bürogebäude läge bei 0,25 H. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche für das Plangebiet dar. Der Bebauungsplan soll als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Im Anschluss an die Präsentation werden folgende Stellungnahme abgegeben und folgende Fragen gestellt:

- 1) Eine Bürgerin beklagt, dass die Firma Justus-Grosse die benachbarten Anwohner mit einem Brief frühzeitig über die Planungsabsichten hätte informieren müssen.

Frau Wedler hatte bereits zu Beginn der Veranstaltung darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben noch in einem allerersten Anfangsstadium befindet und Beirat Walle, Ortsamt West und BewohnerInnen mit dieser Veranstaltung informiert werden.

- 2) Ein Bürger fragt, inwiefern bei dem neuen Vorhaben Rücksicht auf die bestehenden Balkone des benachbarten Panorama-Gebäudes genommen wird.

Antwort Frau Wedler: Wenn ein Wohnhaus anstelle eines Bürogebäudes errichtet wird, werden auch die Abstandsflächen zum Schutz des Wohnens vergrößert. Insofern wird auf das Nachbarhaus mit seinen Balkonen Rücksicht genommen.

- 3) Herr Dr. Maywald von der Initiative Stadtbremische Häfen e.V. (ISH) weist auf die durch den Großmarkt bedingten hohen Lärmimmissionen hin. Er schlägt vor, dass sich die Gutachter zusammensetzen und gemeinsam die Lärmsituation erörtern. Er ergänzt, dass es nicht Aufgabe der ISH sei, über das Vorhaben zu befinden.

Antwort: Herr Paul erklärt, dass es selbstverständlich sei, dass sich die Firma Justus Grosse mit der ISH abstimme. Er verweist auf die gute Zusammenarbeit in der Vergangenheit hin. Frau Wedler ergänzt, dass es für die Bebauung entlang der Konsul-Smidt-Straße eine gute Zusammenarbeit mit der ISH gegeben habe. Bei dem neuen Vorhaben wären keine Aufenthaltsräume auf der lärmzugewandten Gebäudeseite zulässig.

- 4) Eine Bürgerin beklagt, dass die Firma Justus Grosse den Anwohnern vor fünf Jahren versprochen hätte, dass auf dem noch unbebauten Nachbargrundstück ein Bürogebäude entstehen würde. Ein Wohngebäude würde mehr Lärm als ein Bürogebäude verursachen.

Herr Lemke erklärt, dass eine Wohnnutzung gegenüber einer gewerblichen Nutzung die sensiblere Nutzung sei. Ein Gewerbebetrieb dürfte in dem Mischgebiet von 6.00 - 22.00 Uhr produzieren. Insofern könne er den Hinweis, dass eine Wohnnutzung mehr Lärm verursachen würde, nicht nachvollziehen.

Herr Paul erläutert, dass die Firma Justus Grosse für den Fall der Errichtung eines Gewerbebaus nur Büronutzungen und kein produzierendes Gewerbe vorsehen würde. Daher müssten die Anwohner keine gewerblichen Lärmimmissionen befürchten. Er ergänzt, dass an dem Standort nicht zwingend ein Wohnhaus entstehen muss. Dies muss in einem internen Abstimmungsprozess geklärt werden. Allerdings sei es derzeit nicht einfach, an diesem Standort für ein Bürogebäude einen Abnehmer zu finden. Dies sei auch der Grund dafür, warum hier noch kein Bürogebäude entstanden sei und wahrscheinlich auch noch längere Zeit eine Grünfläche verbleiben würde sofern keine Wohnbebauung erfolgen würde. Herr Paul verweist darauf, dass mit den Gebäuden LoftHaus, Park- und Weinkontor die Firma Justus Grosse in der Überseestadt bereits mehrere Bürohäuser errichtet hat.

Die BürgerInnen sprechen sich ganz klar für den Bau eines Gebäudes aus, das aber als Bürogebäude konzipiert wird.

- 5) Ein Bürger erklärt, dass das GEWOBA-Haus des geförderten Wohnungsbaus an der Marcuskaje bessere Wohnbedingungen als das Wohnen im Panorama-Gebäude bieten würde. Er gibt zu bedenken, dass der Verkehr auf der Konsul-Smidt-Straße in den nächsten 10 Jahren noch weiter zunehmen wird und es daher auch noch um mindestens 5 Dezibel lauter wird.

Frau Wedler antwortet, dass es für das Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung mit aktualisierten Lärmkarten geben wird. Schalltechnische Untersuchungen beinhalten auch immer eine Prognose über die Verkehrszunahme. Die Berücksichtigung des Schalleintrags erfolgt u.a. über die Grundrissgestaltung.

- 6) Ein Bürger fragt nach, ob es an diesem Standort tatsächlich keinen Bedarf mehr für Büronutzungen gäbe.

Frau Wedler erklärt, dass die Stadt festgestellt habe, dass in diesem Teil der Überseestadt Büronutzungen nicht nachgefragt werden. Stattdessen werden Wohnungen gewünscht. Die Stadt Bremen braucht insgesamt auch mehr Wohnungen.

- 7) Eine Bürgerin möchte wissen, wie sie über den Fortgang des Planverfahrens informiert wird. Sie möchte auch wissen, wie mit dem Protokoll dieser Einwohnerversammlung verfahren wird.

Frau Wedler erklärt, dass bei einer Konkretisierung der Planung der Beirat Walle erneut informiert wird und die Bürger und Bürgerinnen so die Möglichkeit haben, von einer Fortsetzung der Planung Kenntnis zu nehmen.

Das Protokoll wird in Abstimmung mit dem Ortsamt West nach Fertigstellung auf der Homepage des Orsamtes unter www.ortsamtwest.bremen.de veröffentlicht.

- 8) Eine Bürgerin fragt nach, wie man erfährt, ob nun ein Gebäude mit vier oder ein Gebäude mit sechs Geschossen errichtet wird.

Herr Lemke antwortet, dass nach geltendem Planrecht ein Gebäude in einer Höhe von 15-18 m errichtet werden kann. Da ein Geschoss ca. 3 m Höhe hat, könnte ein sechsgeschossiges Wohngebäude entstehen. Herr Paul ergänzt, dass im Gewerbebau die Geschosshöhen größer als im Wohnungsbau sind. Daher ist die Frage nach der Anzahl der Geschosse abhängig von der geplanten Nutzung.

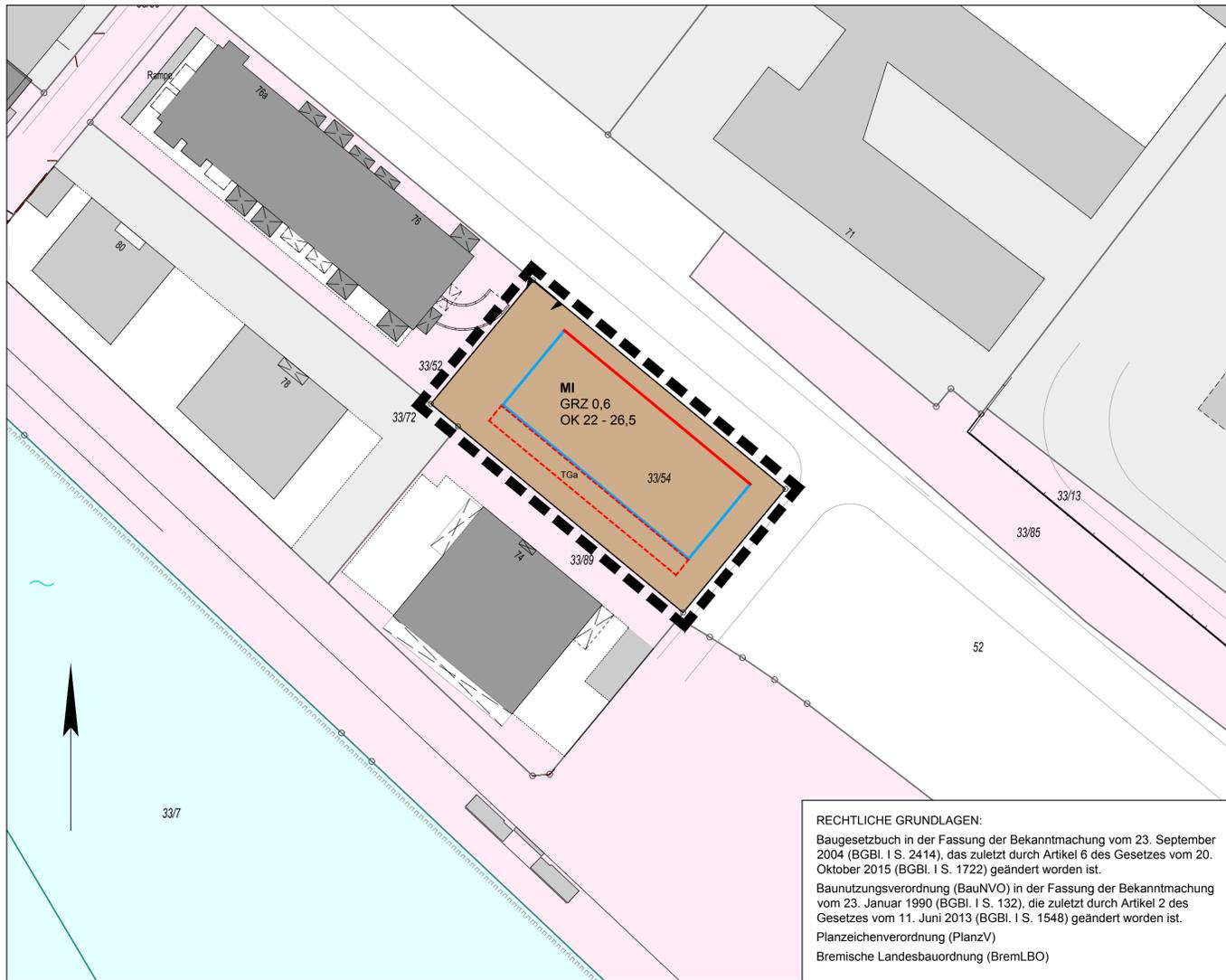


Pala
(Vorsitzende)



Lemke
(Schriftführer, BPW baumgart+partner)

Bremen, 30. Juli 2015

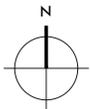


RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
 Planzeichenverordnung (PlanzV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 14.12.2016 Geschäftsbuchnummer: 20150188. Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach.

Bremen, den 14.12.2016

Vermessungsbüro Horst
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Originalmaßstab 1:500

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
 ©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen. (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 – Brem. GBl. S. 313)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,6 Grundflächenzahl
 OK 22 - 26,5 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE

Baugrenze
 Baulinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

TGa Umgrenzung von Flächen für unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen; TGa)

Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge

HINWEISE

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

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

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

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 von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses gemäß den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist für die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Die jeweilige Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
- Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude oder Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.
- Für die Baugrenzen und die Baulinie gelten folgende abweichenden Regelungen:
 - Treppen und Rampen in einer Breite von nicht mehr als 2 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen ist innerhalb des festgesetzten Bereiches für Tiefgaragen (TGa) zulässig.
 - Auf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite je Geschoss sind Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Von der festgesetzten Baulinie können für das Erdgeschoss Abweichungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Abweichung nicht mehr als 1,5 m beträgt und die Abweichungen insgesamt auf maximal ein Viertel der Fassadenbreite begrenzt ist.
- Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Tiefgaragen dürfen um bis zu 1,0 m über die Erdoberfläche hinausragen. Im Plangebiet sind ebenerdige Garagen und Stellplätze unzulässig.
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches zulässig.
- Schallschutz
- Entlang der nördlichen, parallel zur Konsul-Smidt-Straße verlaufenden Gebäudeseite sind ausschließlich nach Norden ausgerichtete Aufenthaltsräume von Wohnungen unzulässig. In der nördlichen, parallel zur Konsul-Smidt-Straße verlaufenden Fassade sind öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen für Wohnungen unzulässig. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts und 35 B(A) tagsüber nicht überschritten wird.
- Entlang der westlichen und östlichen Baugrenzen ist aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm nachts mit Lärmwerten von > 50 dB(A) bis 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist entlang der östlichen und westlichen Baugrenzen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Entlang der südlichen Baugrenze ist nachts aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm mit Lärmwerten von > 45 bis 50 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Entlang der westlichen und östlichen Baugrenzen ist tagsüber aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm mit Lärmwerten von > 50 dB(A) bis 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Für einen hausnahen Freibereich je Wohnung (bspw. Terrasse, Balkon) ist entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 9.1-9.5 hat im Einzelfall zu erfolgen.
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
- Werbearbeiten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 BremLBO)

- Werbearbeiten dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und können nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie in der Fläche nicht mehr als 2 m² umfassen und hinsichtlich ihrer stadträumlichen Wirkungen untergeordnet sind. Oberhalb der Gebäudekante sind Werbeanlagen unzulässig.
- Im Plangebiet sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Diese Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungswege.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 100 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße

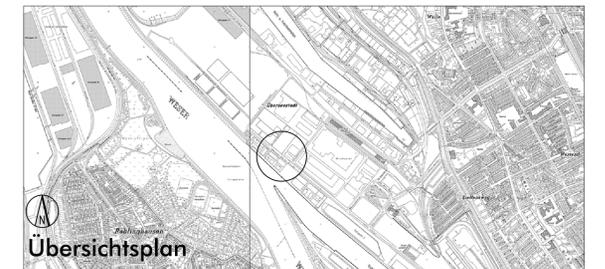
(Bearbeitungsstand: 14.12.2016)

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

Bremen, den

Vorhabenträgerin: Weserufer Gewerbe GmbH
 Langenstraße 6-8
 28195 Bremen

Bremen, den



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

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt West vom bis öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
 Senator

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Wedler
 Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)
 Verfahren: Holstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 100

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100

(zugleich Vorhaben und Erschließungsplan)

**für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der
Konsul-Smidt-Straße**

(Bearbeitungsstand: 14.12.2016)

A. Plangebiet

Das rd. 0,13 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen der Konsul-Smidt-Straße und dem nördlichen Ende des Europahafens im Übergang zur Weser. Es umfasst das Flurstück 33/54 (Flur 37, Gemarkung VR 37) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Konsul-Smidt-Straße
- im Osten durch eine Stichstraße, die von der Konsul-Smidt-Straße aus in Richtung Süden zur Überseepromenade führt
- im Süden durch ein Grundstück mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus (Konsul-Smidt-Straße 74 (Flurstück 33/89))
- im Westen durch ein Grundstück mit einem mehrgeschossigen Bürogebäude (Konsul-Smidt-Straße 76-76a (Flurstück 33/52))

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Vorhabengebiet umfasst ein unbebautes Grundstück zwischen der Konsul-Smidt-Straße und der parallel zum Europahafen/Weserufer verlaufenden Wohnbebauung der Häuser "Panorama" (Konsul-Smidt-Str. 74), "Flusshaus 1" (Konsul-Smidt-Str. 78) und "Flusshaus 2" (Konsul-Smidt-Str. 80). Das Gebäudeensemble wird ergänzt durch ein Bürogebäude ("Aqua", Konsul-Smidt-Str. 76-76a), das in einer Gebäudeflucht entlang der Konsul-Smidt-Straße mit dem geplanten Vorhaben steht. Die vier genannten Gebäude sind Teil einer Mischgebietsbebauung, die sich zwischen dem Europahafen und dem nördlichen Abschnitt der Konsul-Smidt-Straße erstreckt. Der Vorhabenbereich ist mit einer Scherrasenfläche, auf der sechs jüngere Laubbäume stehen, gärtnerisch gestaltet. Er ist über die Konsul-Smidt-Straße bereits erschlossen.

Historisch betrachtet gehörte das Plangebiet zum Bereich des Europahafens und lag früher zollrechtlich vollständig im "Ausland". Auf den Flächen befanden sich größtenteils Gleisanlagen. Die Umschlagstätigkeit wurde in diesem Bereich vor längerer Zeit aufgegeben und die Gleisanlagen zurückgebaut. Seither wird das Grundstück baulich nicht mehr genutzt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche dar. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes entspricht der vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2381, der im Jahr 2008 in Kraft getreten ist. Dieser setzt ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Eine Überschreitung der GRZ durch

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Für den Bereich des Vorhabengrundstücks ist im Bebauungsplan 2381 aus Immissionsschutzgründen festgesetzt, dass hier keine Wohnnutzungen zulässig sind. Des Weiteren ist für den Planbereich geregelt, dass die Tiefe der Abstandsfläche $0,25 H$ (H =Gebäudehöhe) beträgt. Zur Bestimmung der Höhenentwicklung im Planbereich setzt der Bebauungsplan fest, dass die Gebäude eine Mindesthöhe von 22 m ü.NN erreichen müssen und eine Maximalhöhe von 25 m ü.NN nicht überschreiten dürfen. (Das Plangebiet liegt auf einem Höhengniveau von rd. 7 m ü.NN).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, in dem bislang unbebauten Plangebiet gegenüber dem Wohngebäude "Panorama" ein Gebäude mit rd. 32 Zwei- und Dreizimmerwohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten zu errichten, da in den vergangenen Jahren die Entwicklung als reines Gewerbegrundstück aufgrund mangelnder Nachfrage erfolglos blieb. Zudem werden zurzeit insbesondere kleinere Wohnungen dringend benötigt.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt an der nördlichen Grundstücksseite, direkt angrenzend an der Zufahrt zum Bürogebäude "Aqua", Konsul-Smidt-Straße 76-76a, durch eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt. Die Kraftfahrzeuge werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäude untergebracht. Ebenfalls unterirdisch werden Flächen zum Abstellen von Fahrrädern und Müllgefäßen angeordnet. Das geplante Wohngebäude verfügt über sechs Vollgeschosse, von denen die beiden obersten zurückgestaffelt sind. Die beiden Gewerbeeinheiten befinden sich im Erdgeschoss.

Die Erhöhung des Angebotes an Wohnraum in der Überseestadt entspricht der Zielsetzung der Stadtgemeinde Bremen, die Überseestadt zu einem lebendigen Ortsteil zu entwickeln. Ein größerer Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern in der Überseestadt trägt auch dazu bei, tragfähige soziale Infrastrukturen wie z.B. Kindergärten entwickeln zu können und die notwendige Kundenfrequenz für die Nahversorgung und den ÖPNV zu erhöhen. Da nördlich an das Plangebiet angrenzend bereits ein Bürogebäude innerhalb des gemischt genutzten Quartiers zwischen Konsul-Smidt-Straße und Weser besteht und in der Überseestadt noch weitere Standorte für die Entwicklung von Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur überwiegenden Entwicklung von Wohnraum im Plangebiet geschaffen werden. Mit der Planung werden weitere Zielsetzungen verfolgt:

- Förderung der Innenentwicklung durch Inanspruchnahme eines bislang ungenutzten Grundstücks auf ehemaligen Gleis- und Hafenanlagen des Europahafens
- Verkehrliche Erschließung über die Konsul-Smidt-Straße und konfliktfreie Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage
- Berücksichtigung der Lärmsituation durch Ausrichtung der Aufenthaltsräume von Wohnungen zu der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite
- Entwicklung einer hochwertigen Architektur

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von rd. 1.300 m² und Inanspruchnahme einer bereits überplanten Fläche (Bebauungsplan 2381) kann die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage des § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt; die geplante Bebauung dient der Entwicklung einer ungenutzten, ehemaligen Gewerbefläche und damit der Innenentwicklung des Stadtquartiers. Die Planung ermöglicht eine überbaubare Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m², begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz bzw.

nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Interesse einer beschleunigten Verwirklichung soll deshalb die Planaufstellung nach § 13a BauGB erfolgen. Das Vorhaben dient überwiegend der Schaffung von Wohnraum.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit fügt sich das Mischgebiet in die bauliche Umgebung ein, denn im Bebauungsplan 2381 sind für die südlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen ebenfalls Mischgebiete festgesetzt. Mit dieser MI-Festsetzung soll das Plangebiet weiterhin Teil des gesamten Mischgebiets bleiben, in dem bereits Wohnnutzungen sowie auch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bestehen. Mit dem Panorama-Gebäude grenzt südlich ein Wohngebäude an, mit dem Gebäude "Aqua" grenzt westlich an das Plangebiet ein reines Bürogebäude an.

Da in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 mit dem Mischgebiet ein Baugebiet nach der BauNVO ausgewiesen wird, wird im Sinne von § 12 Abs. 3a festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Festsetzung ist somit Grundlage für eine Konkretisierung des Vorhabens, die im Durchführungsvertrag erfolgt. So wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass im Erdgeschoss neben den geplanten Wohneinheiten zwei Gewerbeeinheiten zu errichten sind. Damit erfolgt innerhalb des Vorhabens eine vertikale Nutzungsmischung, auch wenn das Wohnen überwiegt. Aufgrund der umgebenden Bebauung mit Wohn- und Bürogebäuden passt sich das Vorhaben in die Umgebung des Mischgebietes ein. Die Mischgebietstypik bleibt erhalten. Da das Vorhaben auch Gewerbeeinheiten enthält, regelt der Bebauungsplan zum Schutz des Ortsbildes für das Mischgebiet, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind (textl. Festsetzung Nr. 11).

Mit der Zulässigkeit von mehrheitlichen Wohnnutzungen im Plangebiet wird nicht verkannt, dass diese hier den in einem Hafen- und Gewerbeumfeld typischen Immissionen ausgesetzt sind. Auf das Vorhaben wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen von der nördlich verlaufenden Konsul-Smidt-Straße sowie auch Gewerbelärmimmissionen aus nördlicher Richtung (z.B. Holz- und Fabrikenhafen sowie Großmarkt) ein. Dementsprechend ist der Schalleintrag auf der nördlichen Gebäudeseite am größten, während die südliche, zum Wohngebäude Panorama orientierte Gebäudeseite, geringeren Schallimmissionen ausgesetzt ist. In dem Plangebiet werden aufgrund der oben genannten Schallimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete überschritten. Aus Gründen des Immissionsschutzes müssen bei den Wohnungen daher bauliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Wohnnutzungen sind außerdem nur unter bestimmten Grundrissanordnungen zulässig. Einzelheiten zu der Bewältigung der Immissionskonflikte durch Lärm sind im Kap. 8 "Immissionsschutz" dargestellt.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen ist die Zulassung von Wohnnutzungen im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung auch angesichts der prognostizierten bzw. ermittelten Lärmimmissionen vertretbar. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist zudem auch die Verträglichkeit mit den umgebenden Industrie- und Hafenbetrieben außerhalb des Geltungsbereichs gesichert. Den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie des Umweltschutzes,

den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Entwicklung des Ortsteils wird damit ebenso Rechnung getragen wie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in den das Plangebiet umgebenden Betrieben.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die GRZ und die Höhenfestlegungen der Gebäude bestimmt. Zudem wird die Bebauung durch ein Baufenster, das dem Baukörper des Vorhabens entspricht, begrenzt. Entsprechend der geplanten Ausnutzung des Grundstücks wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die sich im Rahmen der Obergrenzen des § 17 der BauNVO für Mischgebiete bewegt. Gemäß textlicher Festsetzung ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig (textl. Festsetzung Nr. 3). Dies gilt auch, wenn Tiefgaragen bis zu einem Meter über die Erdoberfläche hinausragen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um der besonderen städtebaulichen Situation mit Errichtung einer Tiefgarage und unterirdischen Nebenanlagen Rechnung zu tragen. Ein Ausgleich für die Überschreitung der GRZ findet insofern statt, als dass das nicht überbaute Dach der Tiefgarage als Terrasse für die Bewohnerinnen und Bewohner im Erdgeschoss dient. Auch durch die direkte Nahlage mit den Promenaden entlang des Weserufers und des Europahafens stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern großzügige öffentliche Räume zur Verfügung, so dass eine hohe Ausnutzung des Grundstücks im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden gerechtfertigt ist.

Für das Plangebiet wird zur Erreichung des Planungsziels der Schaffung von mehr Wohnraum in der Überseestadt eine entsprechend hohe Nutzungsdichte angestrebt, die sich aus der bereits bebauten Umgebung städtebaulich ableitet. So werden Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen von 22 bis 25 m Normalhöhennull (NHN) vorgesehen. Dies entspricht bei einer Geländehöhe von rd. 7 m NHN in der Regel Bauwerkshöhen von vier Vollgeschossen als Mindestmaß und sechs Vollgeschossen als Höchstmaß. Damit können Gebäudehöhen erreicht werden, die dem Ziel einer höheren Verdichtung in der Überseestadt entsprechen und den städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan 2381 zu Grunde liegt, weiterführen. Gleichzeitig kann sich das Gebäude zur besseren Belichtung in Richtung Süden ab dem 4. Obergeschoss abstaffeln. Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude oder Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (textl. Fests. Nr. 5). Mit dieser Festsetzung sollen zum Beispiel technische Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten zugelassen werden können, sofern eine klare Kantenbildung gewahrt bleibt.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die bauliche Dichte über die GRZ und die maximale Gebäudehöhe bestimmt wird. Rechnerisch wird die GFZ-Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO überschritten. Die Obergrenze liegt bei einer GFZ 1,2, die Planung ermöglicht eine GFZ von 2,0. Die Überschreitung der GFZ wird jedoch durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Wasserflächen der Weser und des Europahafens ausgeglichen. Dieser Landschaftsraum wird von einer 16 m breiten öffentlichen Promenade direkt am Wasser begleitet, die hauptsächlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann. Darüber hinaus werden in der Nachbarschaft, außerhalb des Plangebiets, im Quartier Überseepark, öffentliche Grünflächen angeboten, die auch zur Erholung der Menschen dienen können, die im Plangebiet wohnen und arbeiten. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Bedürfnisse des Verkehrs oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Tiefe der Abstandsfläche entspricht gemäß § 6 Abs. 5 BremLBO $0,4 H$ ($H=$ Höhe) und wird somit auf dem für Mischgebiete im Allgemeinen geltenden Maß belassen. Im Vergleich

zum bisher geltenden Planungsrecht des BP 2381, der eine Abstandsfläche von 0,25 H für dieses Plangebiet festsetzt, vergrößert sich die Abstandsfläche, ohne dass sie erneut festgesetzt werden muss. Die Festsetzung der Abstandsfläche gemäß den Vorgaben der BremLBO stellt sicher, dass die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt werden und zwischen dem geplanten Baukörper und den umgebenden Gebäuden genügend Raum für eine ausreichende Besonnung, Belüftung gesichert ist.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird im Plangebiet nicht festgesetzt, denn diese wird indirekt durch eine Baukörperfestsetzung bestimmt, die die vier Gebäudefassaden mit drei Baugrenzen und einer Baulinie umfasst. Das Vorhaben hält somit wie bei einer offenen Bauweise zu allen vier Seiten einen Grenzabstand ein.

Entlang der Konsul-Smidt-Straße soll eine durchgängige Bauflucht hergestellt werden. Dementsprechend wird hier eine Baulinie festgesetzt. Zu den übrigen Seiten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, die sich am Baukörper des geplanten Vorhabens ausrichten.

Um von den Vorgaben einer zwingenden Bebauung auf der Baulinie in geringem Maße abweichen zu können und Rücksprünge im Sinne einer Gliederung der Gebäudefassaden im Erdgeschoss ermöglichen zu können, enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, die regelt, dass für das Erdgeschoss Abweichungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig sind, sofern die Abweichung nicht mehr als 1,5 m in der Tiefe beträgt und auf maximal ein Viertel der Gebäudelänge begrenzt ist.

Weitere Abweichungen für mehr Flexibilität in der Bauausführung werden für Treppen und Rampen zugelassen, die bei einer Breite von bis zu 2 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Dies betrifft nicht die geplante Tiefgaragenrampe, sondern bei dem geplanten Vorhaben eine Treppenanlage zur Gewerbeeinheit in das um ca. 70 cm erhöhte Erdgeschoss an der Ostfassade. Eine barrierefreie Erschließung der Gewerbeeinheiten ist über den Haupteingang des Gebäudes gegeben. Für Terrassen wird eine Überschreitung der Baugrenzen innerhalb des festgesetzten Bereichs für Tiefgaragen zugelassen, um hier wohnungsnaher Freiräume zu ermöglichen. Auf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite sind Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (textl. Fests. Nr. 6). Entlang der nördlichen Baulinie (parallel zur Konsul-Smidt-Straße) sind aufgrund der hier bestehenden hohen Außenlärmmwerte keine Balkone zulässig.

Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig (textl. Festsetzung Nr. 7). Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Tiefgaragen an die Grundstücksgrenze gebaut werden und ggf. nachbarschaftliche Konflikte auslösen. Als bauliche Anlagen, die keine Abstandsflächen auslösen, sind Tiefgaragenzufahrten ohne Weiteres außerhalb des Baufensters zulässig. Ebenerdige Garagen und Stellplätze sind aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse unzulässig.

Durch die vorgenannten Regelungen zu der Baulinie und den Baugrenzen werden die möglichen Abweichungen klar definiert. Hierdurch sollen Konflikte mit der umliegenden Bebauung angesichts der hohen baulichen Dichte vermieden werden.

4. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Konsul-Smidt-Straße. Es wird nur eine Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet im Nordwesten an der Konsul-Smidt-Straße zugelassen, die hier zur Tiefgarage führt. In der Tiefgarage werden rd. 21 Kfz-Stellplätze errichtet. Die weiteren, nach Stellplatzortsgesetz Bremen erforderlichen Kfz-Stellplätze

werden auf der Parkplatzanlage der Lofthäuser in der Silbermannstraße durch die Vorhabenträgerin nachgewiesen. Die Silbermannstraße zweigt von der Konsul-Smidt-Straße ab und ist weniger als 200 m vom Plangebiet entfernt. Besucherstellplätze sind im öffentlichen Raum der Konsul-Smidt-Straße bereits vorhanden. Ebenfalls unterirdisch werden Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl untergebracht.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle "Silbermannstraße" der BSAG-Buslinie 20 liegt in geringer Entfernung zum Plangebiet an der Kreuzung Konsul-Smidt-Straße/ Silbermannstraße. Die Buslinie verkehrt zwischen Bremen-Walle, Hauptbahnhof Bremen und dem Messe-Zentrum. Über diese sind die Innenstadt Bremens und der Hauptbahnhof in etwa 10-14 Minuten zu erreichen.

Über die Haltestelle "Konsul-Smidt-Straße" besteht im Kreuzungsbereich Hansator/Konsul-Smidt-Straße außerdem Anschluss an die BSAG-Straßenbahnlinie 3. Die Bahnlinie verläuft vom Stadtzentrum (über Brill und Domsheide) kommend über die Eduard-Schopf-Allee, Auf der Muggenburg, Hansator, Nordstraße bis zum Straßenbahnbetriebshof Gröpelingen.

7. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. In der Konsul-Smidt-Straße besteht ein Trennsystem von Schmutz- und Regenwasser. Die Kapazitäten sind ausreichend, um das Vorhaben anschließen zu können. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der hohen baulichen Verdichtung in dem Mischgebiet nicht möglich.

In den Nebenanlagenbereichen der Konsul-Smidt-Straße bestehen nach aktuellem Planwerk der Wesernetz Bremen GmbH sowohl Energiekabel der 10kV- und 1kV-Spannungsebene und ein Niederspannungsverteiler (interne Nr. 16389), als auch ein Fernwärmeversorgungssystem der wesernetz Bremen GmbH.

8. Immissionsschutz

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

Das Plangebiet ist von Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzungen umgeben, von denen Lärmbelastungen zu erwarten sind. Zur Beurteilung der Belastungen wurde daher im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 100 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Lärmkontor GmbH; "Schalltechnische Untersuchung zum BV Aqua 2 in der Überseestadt", 21.08.2015; ergänzt durch Ermittlung der Beurteilungspegel außen aus dem Straßenverkehr Bauvorhaben „RIVE“ in der Überseestadt in Bremen, 20.10.2016). Im Rahmen der Untersuchung wurden die Einwirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf das geplante Gebäude ermittelt. Mit den Ergebnissen aus beiden Geräuschquellen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 /1/ "Schallschutz im Hochbau" bestimmt. Es wurden Beurteilungspegel über die Geschosse der Plangebäude, jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster, berechnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere die folgenden Normen und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i.V. mit Beiblatt 1

- TA-Lärm (Technische Anleitung Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998; GMBI. 1998 Seite 503 ff; rechtsverbindlich seit dem 1. November 1998)

Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren, wird aber in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet. Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen und somit für die Bauleitplanung nur von indirekter Bedeutung. Die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind in ihren Lärmwerten identisch mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gem. Abschnitt 6.1 der TA Lärm. Für Gewerbelärmeinflüsse sind u.a. folgende Immissionsrichtwerte zu beachten (gemessen außerhalb von Gebäuden):

- in Industriegebieten (GI) tags 70 dB(A), nachts 70 dB(A)
- in Gewerbegebieten (GE) tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
- in Mischgebieten (MI) tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

(Die Tagwerte gelten von 6.00 – 22.00 Uhr, die Nachtwerte von 22.00 – 6.00 Uhr.)

Für die Beurteilung von Verkehrslärm sind die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu berücksichtigen. Mit ihr wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen.

Verkehrslärm

Zur Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden die aktuellen Verkehrszahlen aus dem "Integrierten Verkehrskonzept für die Überseestadt" vom 15.09.2016 mit Prognosefall 0 (ohne Anwendung verkehrsmindernder Maßnahmen) verwendet. Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bzw. nach dem Teilstückverfahren der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990" - RLS-90 (RLS-90). Die Berechnung der Beurteilungspegel der Schienenwege erfolgte nach der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03". Für die Berechnung wurde der sog. "Schienen-Bonus" nicht berücksichtigt.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde deutlich, dass der Verkehrslärm hauptsächlich von der Konsul-Smidt-Straße ausgeht. So wurden auch entlang der parallel zur Konsul-Smidt-Straße verlaufenden Gebäudefassade des Vorhabens die höchsten Außenlärmpegel von bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts berechnet. An dieser Fassade inklusive ihrer Eckbereiche zur östlichen und westlichen Fassadenseite werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete daher tagsüber um bis zu 6 dB(A) und nachts bis zu 8 dB(A) überschritten. Bei der Anwendung der DIN 18005 sind jedoch neben der Gebietsart auch die konkreten tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Zu diesen zählen auch die bereits vorhandenen Immissionsbelastungen. Vorbelastete Plangebiete sind in der Regel nur gegenüber weiteren, hinzutretenden Immissionen schutzwürdig. Im vorliegenden Fall wird eine Überschreitung der Orientierungswerte

der DIN 18005 für vertretbar gehalten, da es sich zum einem um eine Ergänzung des baulichen Bestandes an der Konsul-Smidt-Straße handelt und zum anderen durch Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Betrachtet man die Grenzwerte der 16. BImSchV, ist entlang der zur Konsul-Smidt-Straße ausgerichteten Gebäudefassaden eine Überschreitung von tagsüber um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) festzustellen. Vor diesem Hintergrund ist der Grundriss des Vorhabens so gestaltet, dass die innere Gebäudeerschließung mit Fluren und Treppenhaus entlang der nördlichen Gebäudeseite verläuft. Dadurch ergibt sich eine Südorientierung der Wohnungen auf die schallabgewandte Seite. Lediglich für die über Eck verlaufenden Wohnungen der Ost- und Westseiten ergibt sich die o.g. Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber bis zu 2 dB(A) und nachts 4 dB(A).

Der Bebauungsplan trägt der Schallimmissionslage im Plangebiet durch Schallschutzfestsetzungen für alle vier Gebäudeseiten Rechnung. Der Nachweis für die Einhaltung der Schallschutzfestsetzungen hat dabei im Einzelfall zu erfolgen.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der nördlichen, parallel zur Konsul-Smidt-Straße verlaufenden Gebäudeseite ausschließlich nach Norden ausgerichtete Aufenthaltsräume von Wohnungen unzulässig sind (textl. Fests. Nr. 9.1). Die Festsetzung dient zugleich dem Schutz vor Gewerbelärm, dessen Schallimmissionen ebenfalls an der nördlichen Gebäudeseite am größten sind (vgl. "Gewerbelärm" auf der folgenden Seite). Zudem dürfen Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der nördlichen Gebäudeseite nur nicht öffnenbar sein, um einen durchgängigen Schallschutz zu gewährleisten. Ein Öffnen von Fenstern ist hier nur für Wartungs- und Reinigungszwecke zulässig. Daher muss die Belüftung des Aufenthaltsraums über eine andere Gebäudeseite erfolgen.

Des Weiteren ist für Wohnungen, bei denen Aufenthaltsräume an die Konsul-Smidt-Straße angrenzen und die Fenster nicht öffnenbar sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts und 35 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Um diese Werte zu erreichen, sind entsprechende Schalldämmmaßnahmen an den Fassaden vorzunehmen (textl. Fests. Nr. 9.2).

Entlang der westlichen und östlichen Baugrenzen ist aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm nachts mit Lärmwerten von > 50 dB(A) bis 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist entlang dieser Baugrenzen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (textl. Fests. Nr. 9.4). Die Festsetzung dient ebenfalls der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.

An der südlichen Gebäudefassade sind die Schallimmissionswerte geringer. Hier sind nachts aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm mit Lärmwerten von > 45 bis 50 dB(A) zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (textl. Fests. Nr. 9.3).

Tagsüber ist entlang der westlichen und östlichen Baugrenzen aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm mit Lärmwerten von > 50 dB(A) bis 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

An der südlichen Gebäudeseite bestehen tagsüber geringere Außenlärmwerte von bis zu maximal 50 dB(A). Deshalb sind hier über die textliche Festsetzung Nr. 9.3 (Schallschutz nachts) hinaus keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.

In Bezug auf die Außenwohnbereiche setzt der Bebauungsplan aufgrund der Lärmbelastungen fest, dass für einen hausnahen Freibereich je Wohnung (bspw. Terrasse, Balkon) entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird (textl. Fests. Nr. 9.5). Dies bedeutet, dass für die Balkone an der West- und Ostfassade Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Für die Südfassaden sind hingegen keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz für die Außenwohnbereiche zu treffen. Entlang der Nordfassade sind gemäß der Vorhabenplanung keine Balkone zulässig. Nähere Regelungen zur Gestaltung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Balkone werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 getroffen.

Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Geräuscheinwirkungen durch die Gewerbe- und Industrienutzungen im Umfeld des Vorhabens untersucht. Im Ergebnis sind an der Nordostfassade des Wohngebäudes Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) am Tag zu erwarten. An den anderen Fassaden betragen die Beurteilungspegel für den Tagzeitraum 47 dB(A) (Südwestfassade) bis 56 dB(A) (Nordwest- und Südostfassade). Somit ergibt sich für die gewerbliche Immissionssituation tagsüber weitestgehend eine konfliktfreie Nutzung im Mischgebiet. Die gewerblichen Immissionen liegen im gesamten Plangebiet am Tag unter 60 dB(A) und sind damit in Bezug auf Mischnutzungen unkritisch.

In der lautesten Nachtstunde wurden durch den Gewerbelärm jedoch Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) an der nördlichen Fassade berechnet. Daher sind ausschließlich nach Norden ausgerichtete Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie offenbare Fenster hier unzulässig.

An den Ost- und Westfassaden werden tagsüber bis zu 56 dB(A) und nachts bis zu 55 dB(A) erreicht. Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mit umgebenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zumutbar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) nachts nicht eingehalten werden können und um bis zu 10 dB(A) vom Orientierungswert der DIN 18005 abgewichen wird. Die Überschreitung des Orientierungswerts rechtfertigt sich aus besonderen städtebaulichen Gründen. So soll die zentrale Lage in der Überseestadt und die Nähe zum Europahafen sowie die Verknüpfung zu den nördlich des Plangebiets gelegenen Ortsteilen von Walle durch die Mischgebietsausweisung im Interesse einer Nutzungsvielfalt betont und gestärkt werden.

Mit der oben genannten Schallschutzfestsetzung, wonach durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen ist, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird, kann ein ausreichender Schallschutz erreicht werden. An der Südfassade des Vorhabens wurden für die lauteste Nachtstunde Außenlärmpegel von bis zu 50 dB(A) ermittelt. Insofern werden hier über die textliche Festsetzung, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen ist, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird, gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Eine Beeinträchtigung des Schlafs wird durch den festgesetzten passiven Schallschutz weitgehend ausgeschlossen.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den oben genannten Regelungen zum Schallschutz erfolgt im Einzelfall, so dass hieraus die notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können. Mit dieser Regelung obliegt es dem Bauherrn, im Genehmigungsverfahren den Nachweis des relevanten Schalldämmmaßes für das Vorhaben zu führen.

Mit der Festsetzung der oben genannten Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Aktive Schutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden, sind daher nicht notwendig und aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der Wohnbebauung des Panorama-Gebäudes und der innerstädtischen Konsul-Smidt-Straße städtebaulich auch nicht verträglich.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist auch sichergestellt, dass für vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe in der Nachbarschaft Betriebsbeeinträchtigungen, Betriebsbeschränkungen u. ä. aufgrund der heranrückenden Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind. Wohnungen sind nur zulässig, wenn in Schlafräumen die festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen realisiert werden. Nachträgliche Anordnungen nach § 17 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) gegenüber den vorhandenen Betrieben werden so vermieden.

Belastungen durch Gerüche

Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine gesetzlichen oder anderweitig rechtlich konkretisierenden Festlegungen. Eine Beurteilungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen bietet allerdings die Geruchsimmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz GIRL 4, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2381 als Anhalt herangezogen wurde. In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung Immissionswerte (IW) als Maßstab für höchstzulässige Geruchsimmissionen genannt. Für Wohn-/Mischgebiete ist ein IW 0,10 festgelegt. Bei diesem Immissionswert handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet IW 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind. Zur Einschätzung der vorhandenen Luftqualität im Hinblick auf Gerüche wurden in den Jahren 1999 und 2007 im Planbereich Geruchsimmissionen ermittelt. Die Werte liegen zwischen 0,04 und 0,10. Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Geruchsbelastung im Plangebiet für eine Mischgebietenutzung als nicht erheblich einzustufen ist. Der Immissionswert wird eingehalten. Neuansiedlungen geruchsintensiver Gewerbebetriebe seit dem Jahr 2007 hat es in der Überseestadt nicht gegeben. Für die emittierenden Bestandsbetriebe ist davon auszugehen, dass durch verbesserte Anlagentechniken auch bei einer Zunahme von Produktionen die Geruchsbelastungen nicht angestiegen sind.

9. Örtliche Bauvorschriften (nach § 85 BremLBO)

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die dem Schutz des Stadtbildes dienen und sich auf die Installation von Werbeanlagen sowie auf die Gestaltung des Außenraums beziehen.

Werbeanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie in der Fläche nicht mehr als 2 m² umfassen und stadträumlich verträglich sind. Oberhalb der Gebäudekante sind Werbeanlagen unzulässig (örtl. Bauvorschrift Nr. 1). Mit der Regulierung der Standorte und Größe von Werbeanlagen soll einem ungeordneten Anbringen von Schildern und Tafeln entgegengewirkt werden, etwa durch geradlinige oder orthogonale

Ausrichtung zu den Gebäudekanten sowie durch dem Gebäude angepasste Formen- und Farbwahl der Werbeanlagen.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 regelt, dass im Plangebiet Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig sind. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungswege. Durch diese Festsetzung soll aufgrund der Nähe zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur umliegenden Bebauung die Höhe von Einfriedungen begrenzt werden. Um eine attraktive Gestaltung sicherzustellen, sind zum öffentlichen Raum und zu angrenzenden Grundstücken ausschließlich Hecken bzw. Zäune nur verdeckt durch Hecken zulässig.

10. Klimaschutz

Das Plangebiet kann an die Fernwärmeversorgung der Überseestadt angeschlossen werden. Die Fernwärme leistet einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Anschluss der geplanten Wohngebäude an die Fernwärme verpflichtend vorgegeben.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 bestimmt, dass bei der Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

11. Kampfmittel, archäologische Bodenfundstellen, Altlasten

Im Plangebiet muss mit Kampfmitteln gerechnet werden. Nach § 5 des Kampfmittelgesetzes ist der Eigentümer einer Verdachtsfläche beim Eingriff in den Baugrund, vor dem Auffüllen von Flächen sowie vor der Errichtung baulicher Anlagen verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der Verdachtsfläche nach näherer Bestimmung durch die Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – zu beauftragen. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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

Aufgrund einer historischen Recherche und von Bodenuntersuchungen haben sich keine relevanten Schadstoffkonzentrationen im Boden ergeben, die einer plangemäßen Nutzung entgegenstehen könnten. Dennoch wird im Bebauungsplan vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

"Im 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 von Bodenkontaminationen nicht völlig ausgeschlossen werden.

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

D. Umweltbelange

Wie unter B. 3. beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor. In einem solchen Verfah-

ren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umweltbelangen abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet. Der Verzicht begründet sich auch darin, dass mit Aufstellung des Bebauungsplanes 2381 im Jahr 2008 eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Gleichwohl sind die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange bewertet worden.

Das Plangebiet ist früher zu Hafenzwecken gewerblich genutzt worden. Heute handelt es sich bei der Fläche um eine ungenutzte Fläche, die mit Scherrasen und jungen Laubbäumen gestaltet wurde. Die Vegetation hat keine Bedeutung für geschützte Vogel- oder Fledermausarten. Die Bäume stellen neue Anpflanzungen dar, die noch keine Höhlen aufweisen. Gewässer bestehen im Plangebiet nicht.

In Bezug auf den Boden weist der Geologische Dienst Bremen darauf hin, dass gemäß der Baugrunderkennung Bremen unter sandigen Auffüllungen als jüngste geologische Schichten etwa 2 m bis 3 m mächtige Dünensande anstehen. Darunter folgen Schluffe, Tone und Torfe, deren Mächtigkeit in dem genannten Gebiet ebenfalls unbekannt ist. Die Basis der Weichschichten ist bei etwa -2 mNN zu erwarten. Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund als stark setzungsempfindlich eingestuft werden (Baugrunderkennung Bremen 1980/81). Empfohlen wird vor Bebauung Bodenaustausch oder Tiefgründung. Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Lage und Mächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen. Die Weichschichten innerhalb der Dünen bzw. als Basis der Dünen sind vermutlich aufgrund der langen Lagerungsdauer und der Mächtigkeit der aufliegenden Sande verhältnismäßig gut konsolidiert. Dies sollte vor Bebauung überprüft werden. Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Weichsel- und Saale-Sande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -10 mNN (= tiefer als 16 m u. GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Da das Plangebiet derzeit unbebaut ist, wird sich das Vorhaben auf den Boden und das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) auswirken. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet früher zu einer befestigten Hafenanlage gehörte und die vorgenannten Bodenfunktion bereits hierdurch erheblich eingeschränkt waren.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erfolgen durch Schallimmissionen (vgl. Kap. C 8 "Immissionsschutz"). Mit der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen können im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Mit ergänzenden Regelungen, z.B. im Hinblick auf die Einfassung von Balkonen, stellt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Verträglichkeit sicher.

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht in relevantem Umfang betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

E. Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf

der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

2. Genderprüfung

Die Wohn- und Gewerbenutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Wohndichte führt zu einer Belebung des Quartiers und somit auch zu einer besseren sozialen Kontrolle der öffentlichen Freiräume.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen, den

.....

Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Weserufer Gewerbe GmbH

Bremen, den

.....

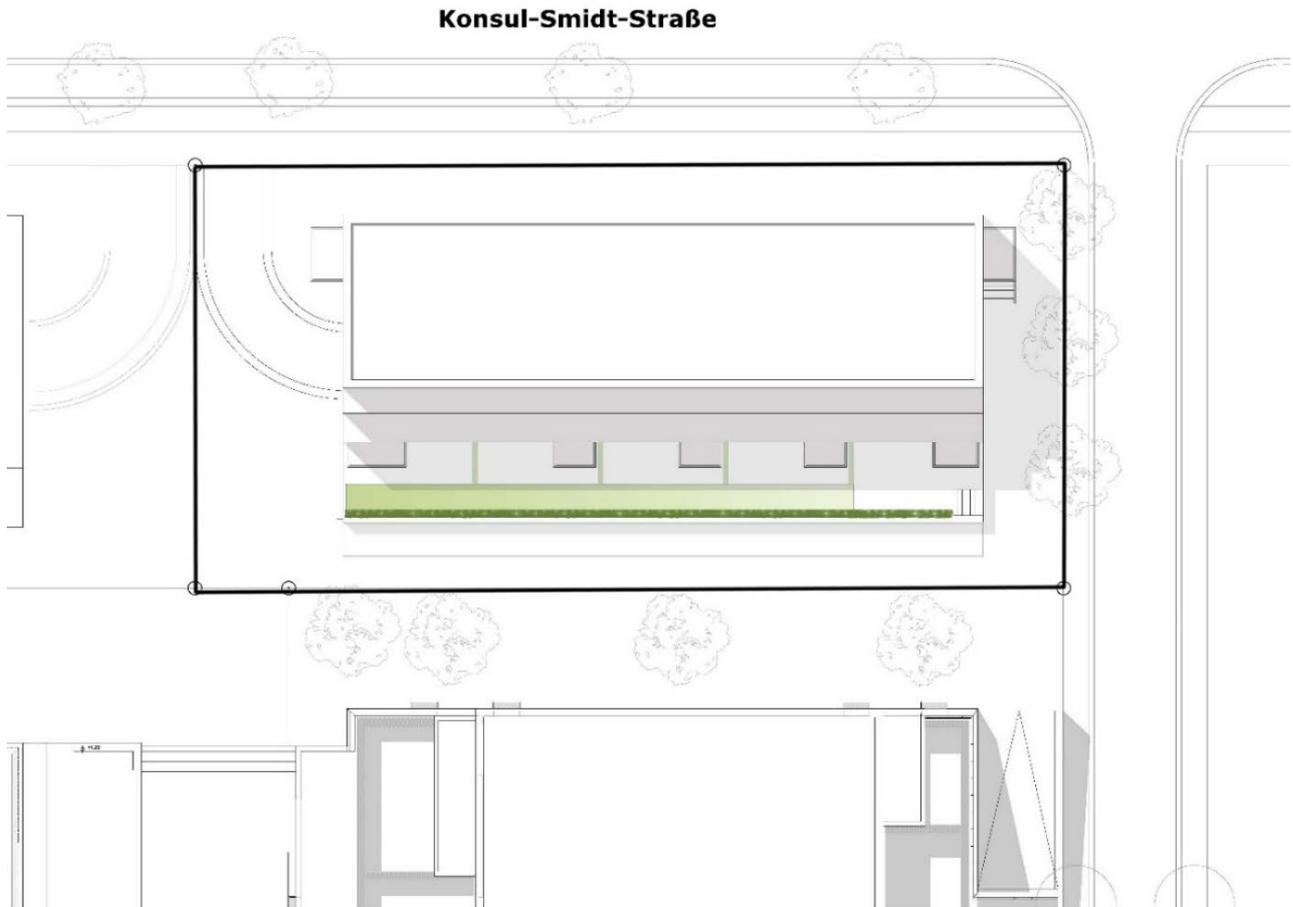
Geschäftsführer

Anlage

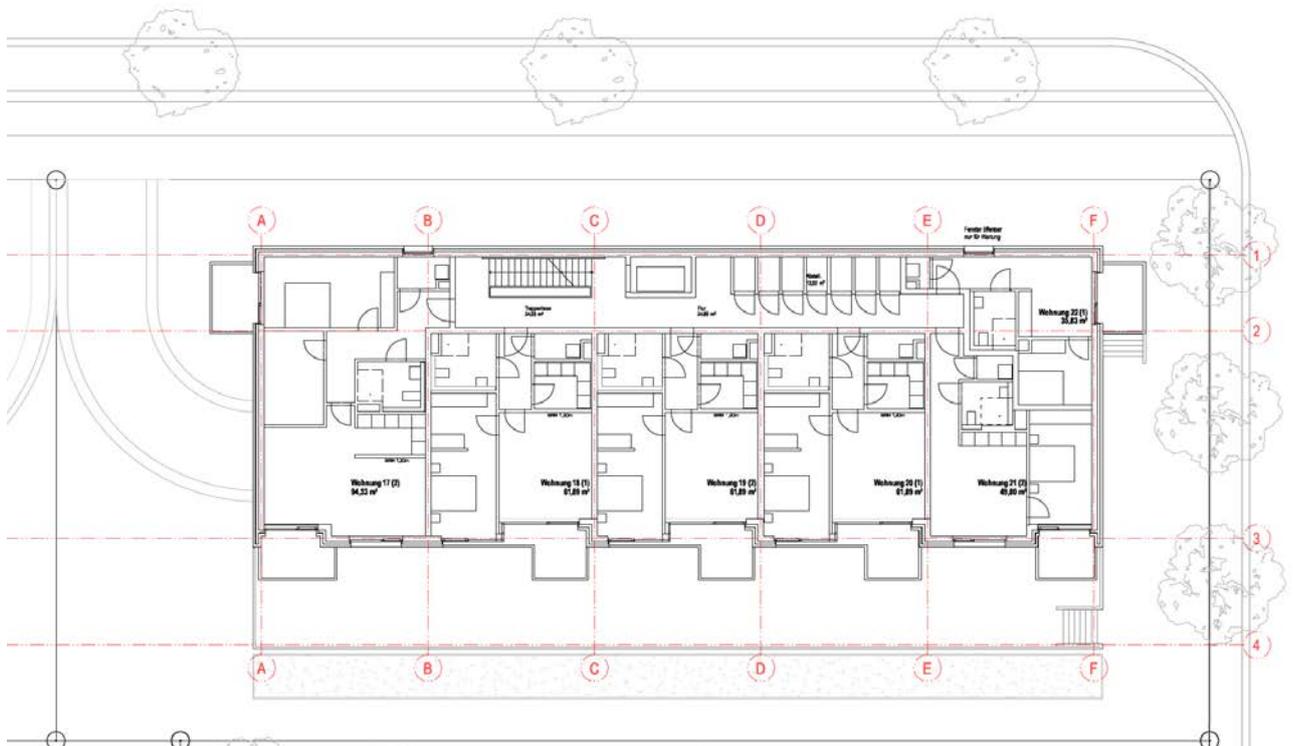
Bebauungskonzept (informativ)

Bebauungskonzept (innerhalb der schwarzen Linien; informatorisch)

Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA



Lageplan (Vorhaben innerhalb schwarzem Rechteck; informatorisch; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Mustergrundriss 3. OG (informatorisch; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Perspektive Nord- und Ostfassade (informativ; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Perspektive Süd- und Ostfassade (informativ; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Ansicht Nord (informativ; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Ansicht Süd (informativ; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Ansicht Ost neben 8-geschossigem Bestandsgebäude "Panorama" (informativ)



Ansicht West neben achtgeschossigem Bestandsgebäude "Panorama" (informativ)

