

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2473

für ein Gebiet im stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven zwischen Schleusenstraße, Lohmannstraße und dem Kaiserhafen I

(Bearbeitungsstand: 06.11.2015)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Ein Investor plant auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche am südlichen Rand des stadtbremischen Überseehafengebiets, das zur Stadtgemeinde Bremen gehört, eine Neubebauung. In dem ca. 4.700 m² großen Plangebiet sollen hochwertige Büroflächen in Verbindung mit gewerblichen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss in zwei neuen Baukörpern entstehen. Dafür sind bestehende Gewerbehallen zurückzubauen. Ein im Südwesten des Plangebietes bestehendes ortsbildprägendes Gebäude aus der Gründerzeit soll erhalten bleiben.

Die Planung sieht eine Bebauung mit – im Vergleich zur Bestandssituation – deutlich höheren Gebäuden von rd. 18 - 24 m Höhe vor. Aufgrund der exponierten Lage am südlichen Ende des stadtbremischen Überseehafengebietes im Übergang zum Neuen Hafen der Seestadt Bremerhaven ist zur weiteren Ausbildung der Stadtsilhouette ausnahmsweise ein Baukörper mit einer Höhe von bis zu 35 m denkbar, sofern dieses Gebäude seiner besonderen städtebaulichen Lage architektonisch gerecht wird. Dies könnte etwa über ein architektonisches Qualifizierungsverfahren, z.B. in Form eines Wettbewerbes, gesichert werden.

Für das Plangebiet besteht bislang kein Bebauungsplan. Die vorgesehene Bebauung kann aufgrund ihrer Höhe nicht nach § 34 BauGB errichtet werden.

B) Lösung

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

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.
Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

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

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

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf 2473 sind die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet worden.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 23. September 2015 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Bremerhaven durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen an den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Planverfahrens ist vom 14.09.2015 - 28.09.2015 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 2473 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.

4. Umweltprüfung

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Kosten für die Verlegung einer Straße, einschließlich der darin verlaufenden Leitungen, die gegebenenfalls erforderliche Umlegung sonstiger Anlagen und Kabelkanäle von Versorgungsträgern und / oder Kosten für eine dingliche Absicherung werden durch den Investor übernommen. Dies wurde im notariellen Kaufvertrag zwischen dem neuen Eigentümer und der *bremenports GmbH & Co. KG* gesichert.

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 Büro- und Gewerbenutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte durch mehrere Bürogebäude führt zu einer Belebung des direkten Umfeldes und so auch zu einer Erhöhung der sozialen Kontrolle im öffentlichen Raum.

D) Abstimmungen

Das Plangebiet ist keinem Stadtteilbeirat der Stadtgemeinde Bremen zugeordnet. Die Stadtgemeinde Bremerhaven wurde über die Planungen informiert und wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf hat die Zustimmung des Gestaltungsgremiums erhalten und ist mit *bremenports* und der Bremerhavener Stadtplanung abgestimmt worden.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2473 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 Bebauungsplanes 2473 für ein Gebiet im stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven zwischen Schleusenstraße, Lohmannstraße und dem Kaiserhafen I (Bearbeitungsstand: 06.11.2015) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2473 ein Gebiet im stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven zwischen Schleusenstraße, Lohmannstraße und dem Kaiserhafen I (Bearbeitungsstand: 06.11.2015) einschließlich Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplans 2473 (Bearbeitungsstand: 06.11.2015)
- Begründung zum Bebauungsplan 2473 (Bearbeitungsstand: 06.11.2015)
- Niederschrift der Einwohnerversammlung

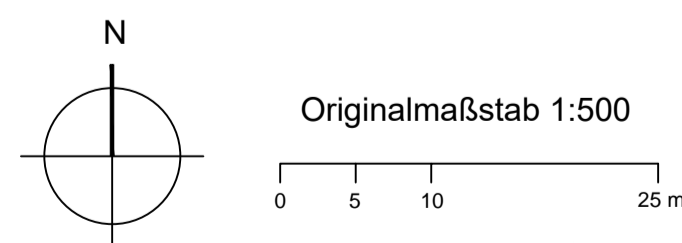
PLANZEICHNUNG



Die Planunterlage weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach. Sie hat eine für den Zweck der Planung ausreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den.....
Geoinformation Bremen

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 Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 15,0 Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
- GH 18,0-24,0 Minimale und maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

20 m Schutzzone zur Hochwasserschutzanlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
2. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels, sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
3. Für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen einschließlich Lagerplätze kann die Grundflächenzahl bis zu 1,0 überschritten werden.
4. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mittelachse der jeweiligen Fassade.
5. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 24,0 m im südöstlichen Baufeld durch Gebäude und Gebäudeteile auf bis zu 35,0 m über Bezugspunkt kann ausnahmsweise zugelassen werden.
6. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmeenergiegewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,5 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten.
7. Ebenerdige Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen.
8. Die tragende Konstruktion der Dächer des Hauptgebäudes ist so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
9. Oberhalb der Gebäudekante sind Werbeanlagen unzulässig. Oberhalb einer Höhe von 15 m sind großflächige Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 2 m² nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung unterordnen. (nach § 85 BremLBO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Bestimmungen des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter der landseitigen Grenze einer Hochwasserschutzanlage bedürfen gemäß § 76 Abs. 2 Bremisches Wassergesetz vom 12. April 2011 (Brem.GBl. S. 262-2180-a-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2013 (Brem.GBl. S. 131) einer Befreiung durch die obere Wasserbehörde.

Bei Überschreitung der Höhe von 100 m ü. Grund durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 14 bzw. 15 des LuftVG einzuholen.

HINWEISE

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Das Vorhandensein von Quartiersstandorten von Fledermäusen in den Bestandsbauten kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist möglich. Es ist daher erforderlich, dass max. 3-4 Tage vor Abrissbeginn eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen innerhalb der genannten Gebäude stattfindet und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird.

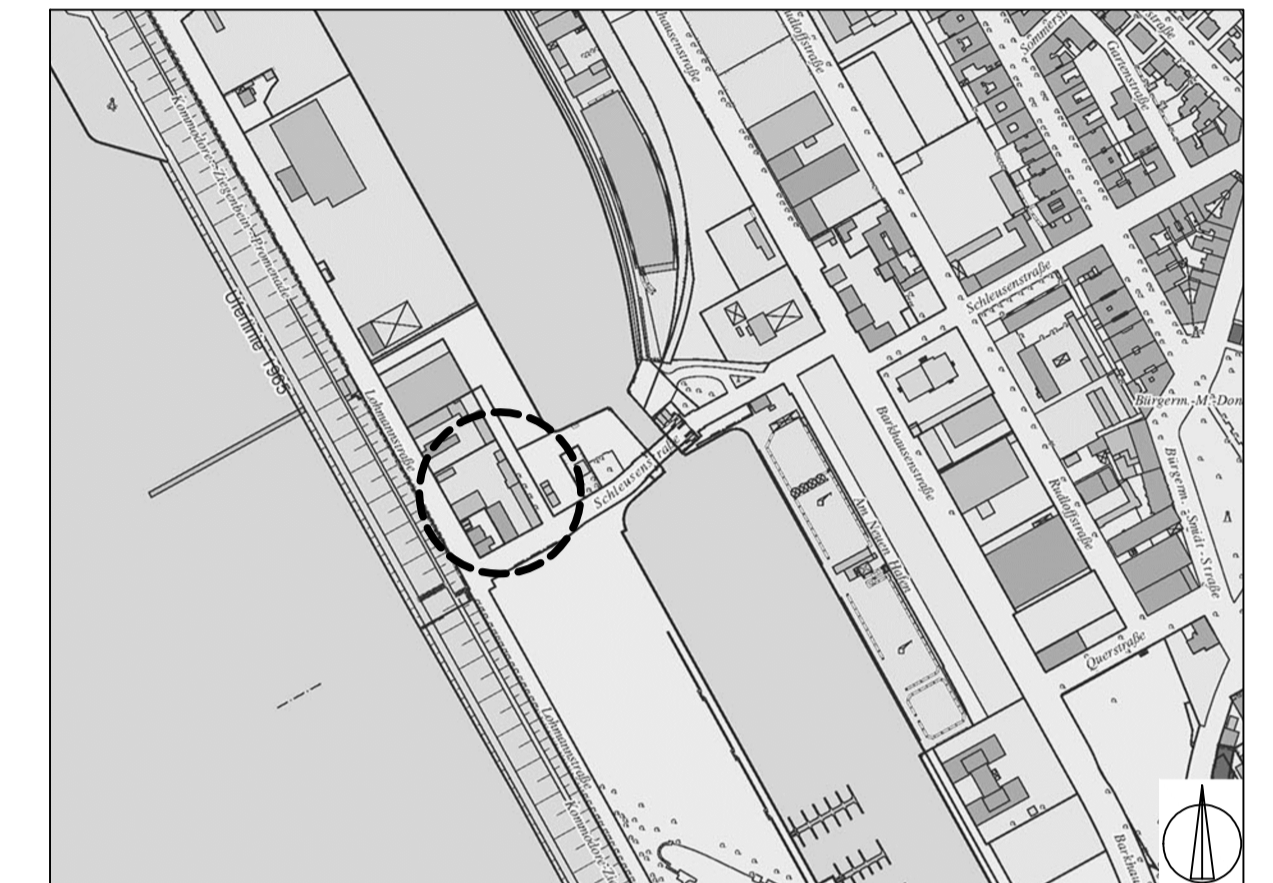
RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2014 (BGBl. I S. 954).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Bebauungsplan 2473

für ein Gebiet im stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven zwischen Schleusenstraße, Lohmannstraße und dem Kaierhafen I (Bearbeitungsstand: 06.11.2015)



Übersichtsplan

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen, den
Im Auftrag
Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vom bisgemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Dieser Plan hat im Hansestadt Bremischen Hafenamts -Bezirk Bremerhaven- vom bis ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Dieser Plan hat beim Magistrat der Stadt Bremerhaven vom bis ausgelegen.

Der 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: Kotte
Bearbeitet: Thies (BPW baumgart+partner)
Verfahren: Holstein

Bebauungsplan
2473

Begründung

zum Bebauungsplan 2473

für ein Gebiet im Stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven zwischen Schleusenstraße, Lohmannstraße und dem Kaiserhafen I

(Bearbeitungsstand: 06.11.2015)

A. Plangebiet

Das Plangebiet ist rd. 4.700 m² groß und liegt am südlichen Rand des Stadtbremischen Überseehafengebietes in Bremerhaven. Es umfasst die Flurstücke Nr. 82/19, 82/20, 82/38, 82/41 sowie Teile des Flurstücks 82/42 (Gemarkung Überseehafen, Flur 25).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Kaiserhafen I und das Flurstück 82/26,
- im Süden durch die Schleusenstraße,
- im Westen durch die Lohmannstraße,
- im Norden durch das Flurstück 82/22.

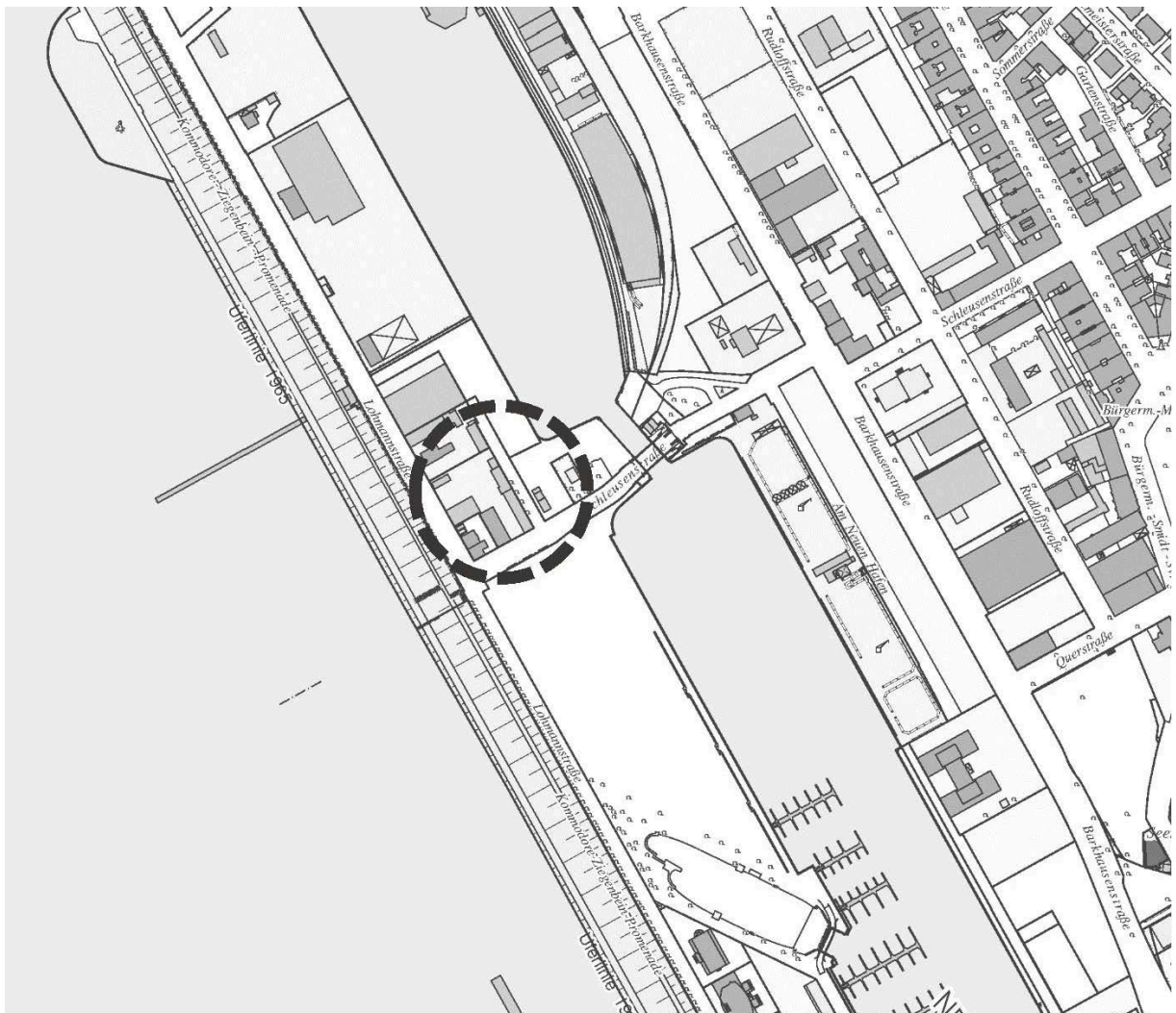


Abb. 1 Übersichtsplan Plangebiet B-Plan 2473 (Quelle: Geoinformation Bremen)

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ende des stadtbremischen Überseehafengebiets, nördlich an den Neuen Hafen der Stadt Bremerhaven angrenzend. Es ist durch kleingewerbliche, zum Teil hafenbezogene Nutzungen geprägt. Aufgrund der geringen Grundstückstiefen finden klassische Hafenaktivitäten im Sinne des Ladungsumschlags hier jedoch nicht statt. Für die Hafentwicklung ist das Plangebiet daher, insbesondere in Bezug auf die Kernsegmente des Hafenumschlags, von nachrangiger Bedeutung.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes steht ein zweigeschossiges Gebäude aus der Gründerzeit des beginnenden 20. Jahrhunderts. Im Übrigen ist das Plangebiet mit verschiedenen eingeschossigen Gewerbebauten, Hallen, Baracken und Garagen bebaut. Die Freiflächen sind, abgesehen von einem parallel zur Kajenstraße verlaufenden Grünstreifen, versiegelt und dienen als Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Kajenanlage des Kaiserhafens I. Die dortige Kajenanlage wird noch zum Anlegen von Schiffen genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Hafennutzungen und hafenbezogenes Gewerbe geprägt. Östlich des Plangebietes, jenseits des Hafenbeckens Kaiserhafen I, befinden sich Werftnutzungen mit Stahl- und Schiffbauaktivitäten. Südlich des Plangebietes, entlang des Neuen Hafens, hat in den vergangenen Jahren eine umfassende städtebauliche Entwicklung zum maritimen Tourismuszentrum, den sogenannten "Havenwelten", stattgefunden, die auch die Stadtsilhouette Bremerhavens verändert hat. Neuer dominierender Hochpunkt ist hier das Atlantic Hotel Sail City mit einer Höhe von 86 Metern (einschließlich Spitze 147 Meter) und 23 Etagen aus dem Jahr 2008. Eine weitere Landmarke ist der Alte Leuchtturm (Simon-Loschen-Turm) mit einer Höhe von rd. 40 m. Die weitere Bebauungsstruktur wird durch bis zu achtgeschossige Neubauten bestimmt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet Sondergebiet Hafen dar. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes auf weniger als 0,5 ha kann der Bebauungsplan aus dieser Darstellung entwickelt werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, die unterhalb der relevanten Flächengröße einer Darstellung im Flächennutzungsplan liegt, sowie aufgrund nicht zu erwartender Nutzungskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet und der Hafennutzung wird außerdem von einer Anpassung oder auch Berichtigung des Flächennutzungsplans abgesehen.

Für das Plangebiet besteht bislang kein Planrecht. Bauvorhaben sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Südlich der Schleusenstraße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 426 der Stadt Bremerhaven, der als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete festsetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Durch die Lage zwischen klassischer Hafennutzung im Norden und den südlich angrenzenden Mischgebieten und Havenwelten bildet das Plangebiet einen städtebaulichen Übergang, dem die Planung durch eine adäquate Nutzungsstruktur sowie auch städtebauliche Gestaltung Rechnung tragen soll. Dabei sind die Leitlinien des Hafenkonzepts 2020/25 für Bremen/ Bremerhaven zu berücksichtigen. Dieses benennt für den südlichen Bereich des Überseehafens neue Perspektiven für alternative Nutzungsformen wie Tourismus und Dienstleistungen, um so das Gebiet enger mit den Havenwelten und der Bremerhavener Innenstadt zu verknüpfen (vgl. Hafenkonzept 2020/25 Bremen/Bremerhaven, S. 53-55).

Durch den Bau eines hafensorientierten Dienstleistungs- und Bürokomplexes im Plangebiet kann die Attraktivität des Seehafens Bremerhaven weiter erhöht werden, da Büroflächen mit Hafenbezug am Standort bislang kaum vorhanden sind. So sollen in dem Plangebiet an der Lohmannstraße/Schleusenstraße hochwertige Büroflächen in Verbindung mit gewerblichen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss entstehen. Vorgesehen ist hierfür die Errichtung von zwei mehrgeschossigen Neubauten sowie die Erhaltung des ortsbildprägenden Gründerzeitgebäudes. Mit dem Abriss der alten Gewerbehallen und Baracken und den beiden Neubauten erfolgt im Plangebiet eine städtebauliche Aufwertung, die die positive städtebauliche Entwicklung der vergangenen Jahre am Neuen Hafen fortsetzen soll.

Die Konzeption für die Neubebauung wurde in einem städtebaulichen Entwurfsprozess anhand von Modellstudien von der Planungsverwaltung Bremen und den Architekten des Investors sowie unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes Bremerhaven entwickelt. In den Modellen wurde die Wirkung unterschiedlich großer Baukörper im städtebaulichen Kontext der Bebauung am Neuen Hafen untersucht. Nach abschließender Beratung in einem Gestaltungsgremium der Freien Hansestadt Bremen unter dem Vorsitz der Senatsbaudirektorin wurden drei Baufelder sowie differenzierte Höhen für die einzelnen Gebäude als städtebauliche Konzeption für eine Neubebauung des Plangebietes bestimmt. Dabei sind die Baufelder für die beiden Neubauten mit ihrer schmalen Seite zur Weser ausgerichtet, so dass die Bebauungsstruktur durchlässig ist. Sie haben eine Breite von knapp 15 m bzw. 19 m. Die bestehenden Blickbeziehungen aus den Wohngebäuden der östlich verlaufenden Bürgermeister-Smidt-Straße auf die Weser können damit erhalten werden. Die Baufelder sind durch Baukörperfestsetzungen ebenso wie die Beschränkung der Gebäudehöhen in dem Bebauungsplan festgesetzt worden, so dass die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan 2473 gesichert wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da es sich um die Umnutzung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche im Innenbereich handelt und die zukünftige Bebauung auf einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² realisiert werden soll. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, begründet bzw. vorbereitet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, da dieses den bestehenden Nutzungen entspricht, wie auch dem Ziel ein Angebot für Büro- und Dienstleistungsflächen zu schaffen. Um an dieser besonderen städtebaulichen Lage nördlich des Neuen Hafens unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen, sind einzelne Nutzungen eines Gewerbegebietes nur ausnahmsweise zulässig bzw. auch ganz ausgeschlossen. So sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie einem dort ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet und deutlich untergeordnet sind (Betriebstankstelle). Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass zum einen in dem Plangebiet, in Ergänzung der Bebauung am Neuen Hafen, hochwertige Büronutzungen angesiedelt werden sollen und zum anderen, dass in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der Barkhausenstraße zwei Tankstellen bestehen.

Anlagen für sportliche Zwecke können ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Nutzung in die Baukörper integriert werden. Mit der Ausnahmeregelung soll verhindert werden, dass in dem relativ kleinen Gewerbegebiet Sportanlagen, die in der Regel über großflächige Plätze oder Hallen verfügen, errichtet werden. Solche Anlagen würden der Zielsetzung, Büro- und Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln, entgegenstehen.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet unzulässig, da sie zu Trading-down-Effekten führen können, die sich nachteilig auf die angestrebte Entwicklung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes sowie auch auf die Umgebung des Neuen Hafens auswirken können. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet ist zulässig, da in weiten Teilen des stadtbremischen Überseehafengebiets Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen sind. Auch die Stadt Bremerhaven verfügt in der näheren Umgebung über Bereiche, in denen Vergnügungsstätten errichtet werden können, wie z.B. entlang der Bürgermeister-Smidt-Straße.

Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels, sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig, da in den Obergeschossen hochwertige Büro- und Dienstleistungsflächen geschaffen werden sollen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe (GH) und in einem Baufeld zusätzlich durch die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt.

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, mit der den Nutzern auch zukünftig die Möglichkeit einer für gewerbliche Zwecke erforderlichen Grundstücksüberbauung eingeräumt wird. Die GRZ 0,8 liegt innerhalb der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird ermöglicht, dass für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen einschließlich Lagerplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die Grundflächenzahl bis zu 1,0 überschritten werden kann. Bereits heute ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt, so dass durch diese Festsetzung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Öffentlich nutzbare Freiräume, die durch die zukünftigen Nutzer aufgesucht werden können, sind in der direkten Umgebung des Plangebietes am Deich und am Neuen Hafen vorhanden.

Die Gebäudehöhen in den drei Baufeldern werden – entsprechend der städtebaulichen Konzeption – unterschiedlich festgesetzt. Die Gebäudehöhe im Baufeld des Bestandsgebäudes im Südwesten entspricht mit 15 m etwa der bestehenden Höhe. Diese soll auch zukünftig hierauf beschränkt bleiben. Im nördlichen Baufeld wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 18 m festgesetzt. Zusätzlich wird hier die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse beschränkt. Die Höhenentwicklung in diesem Baufeld nimmt somit ebenfalls Bezug auf die Gebäudehöhen der jüngeren Bebauung am Neuen Hafen (Ostseite), gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf 18 m Gebäudehöhe auch ein Übergang zur niedrigeren Bebauung nördlich des Plangebietes geschaffen.

Im südöstlichen Baufeld wird eine Gebäudehöhe von 18 - 24 m festgesetzt. Dies bedeutet, dass hier ein Gebäude mit einer Mindesthöhe von 18 m und einer maximalen Höhe von 24 m zulässig ist. Damit soll gewährleistet werden, dass an dieser Stelle ein Gebäude entsteht, das baulich die jüngere Bebauung am Neuen Hafen fortsetzt und am Ende des Neuen Hafens einen Schlusspunkt setzt. Die Höhe von bis zu 24 m leitet sich aus der geplanten und teilweise bereits errichteten Bebauung südlich des Plangebietes entlang der Lohmannstraße her.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 setzt hierzu ergänzend fest, dass in diesem Baufeld ausnahmsweise auch eine maximale Gebäudehöhe von 35 m zugelassen werden kann. Mit einem bis zu 35 m hohen Gebäude besteht die Möglichkeit, an dieser prägnanten Stelle zwischen den touristisch geprägten Havenwelten im Süden und den Hafennutzungen im Norden eine neue Landmarke zu entwickeln, die Teil der Stadtsilhouette Bremerhavens wird. Eine bis zu 35 m hohe Bebauung soll allerdings nur zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass diese Bebauung städtebaulich verträglich ist. Hierfür ist ein Qualifizierungsverfahren notwendig, z.B. in Form eines Architektenwettbewerbes oder eines Gutachterverfahrens mit Architekten. Über den Genehmigungsvorbehalt durch die Baubehörde in Verbindung mit einem Wettbewerb / Gutachterverfahren können sowohl die städtebauliche Qualität des Entwurfs als auch die Verträglichkeit des Hochhauses mit seiner baulichen Umgebung gesichert werden.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mittelachse der jeweiligen Fassade.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmegewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,5 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten.

Die Volumenbegrenzung der Baukörper erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie durch die Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) werden nicht festgesetzt. Rechnerisch wird in dem Gewerbegebiet die zulässige Obergrenze der BMZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 bei voller Ausnutzung der auch ausnahmsweise zulässigen Gebäudehöhen nicht überschritten. Die Obergrenze der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete von 2,4 wird in Bezug auf die allgemein zulässigen Gebäudehöhen eingehalten. Mit der Errichtung eines ausnahmsweise zulässigen Gebäudes im südwestlichen Baufeld mit einer Höhe von 35 m würde allerdings die Obergrenze der zulässigen GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 um rd. 1.000 m² bzw. um rd. 0,23 überschritten werden. Diese Überschreitung wäre aufgrund der Zielsetzung einer höheren Nutzungs- und somit auch Arbeitsplatzdichte für Büro- und Dienstleistungsnutzungen und angesichts der benachbarten weitläufigen Freiflächen städtebaulich vertretbar. Die Ausbildung eines 35 m hohen Gebäudes wäre Ergebnis eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens. Das Gebäude könnte als neue Landmarke am Ende des Neuen Hafens den Übergang zum Überseehafen markieren.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich aus der städtebaulichen Konzeption einer Bebauung mit drei Gebäuden ergeben. Somit entstehen drei Baufelder im Plangebiet. Im Südwesten handelt es sich um das bestehende Gebäude. Im Norden und im Südosten des Plangebietes werden zwei Baufelder für die beiden neuen Baukörper festgesetzt.

Ebenerdige Garagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig, da diese städtebaulich nicht erwünscht sind. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da hierdurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg) ist unzulässig.

Da sich Teile der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 20 m zur landseitigen Grenze einer Hochwasserschutzanlage (Deich) befinden, wird darauf

hingewiesen, dass die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art gemäß § 76 Abs. 2 Bremisches Wassergesetz einer Befreiung durch die obere Wasserbehörde bedürfen.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandene Straße dient der Erschließung der nordöstlich gelegenen Kaje und der rückwärtigen Erschließung einzelner nördlich gelegener Grundstücke. Die Straße liegt im Bereich des vorgesehenen südöstlichen Baukörpers und muss daher verlegt werden. Der neue Verlauf der Neuen Kajenstraße ist am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Die Breite der zu verlegenden Erschließungsstraße beträgt weiterhin 6,00 m.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Pflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen die einschlägigen Normen und Richtlinien sowie das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten sind.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet kann sowohl über die Lohmannstraße und die Schleusenstraße als auch über die zu verlegende Neue Kajenstraße erfolgen.

6. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und soll weiterhin an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Schleusenstraße und in der Lohmannstraße angeschlossen werden. Es findet eine Entwässerung im Trennsystem statt. In der Schleusenstraße und in der Lohmannstraße befinden sich öffentliche Niederschlagswasserkanäle und eine öffentliche Schmutzwasserdruckentwässerung.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich (vgl. auch Kapitel C 10 "Boden").

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich einzelne Anlagen und Kabelkanäle von diversen Versorgungsträgern. Diese dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Im Fall der Bebauung des südöstlichen Baufeldes ist eine Umlegung notwendig. Nach Auskunft des Umweltbetriebs Bremen sind im Plangebiet außerdem zwei Druckstationen für die Schmutzwasserentwässerung vorhanden, die durch Hanse-Wasser Bremen GmbH betrieben werden. Im Rahmen der Ausführungsplanungen muss überprüft werden, ob diese bei einer Neuerstellung durch den Grundstückseigentümer nach dem Entwässerungsortgesetz zu betreiben sind.

Auch der in der zu überbauenden Straße befindliche Niederschlagswasserkanal muss in die neu geplante Straße verlegt werden. Im Rahmen der noch zu erstellenden kanalbautechnischen Erschließungsvereinbarung mit dem Umweltbetrieb Bremen ist eine Sicherung der Finanzierung vorzunehmen. Die Kosten für die Planverdrängung der abwassertechnischen Anlagen sind durch den Verursacher der Maßnahme zu tragen.

7. Immissionsschutz

Die im Rahmen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 426 „Barkhausenstraße / Neuer Hafen“ der Seestadt Bremerhaven erstellte Schallimmissionsprognose hat die Geräuschimmissionen durch das Gewerbe am Kaiserhafen I ermittelt. Im Ergebnis gibt diese für das Plangebiet Immissionen durch das angrenzende Gewerbe tags von bis zu 65 dB(A) und nachts von bis zu 50 dB(A) an. Diese liegen innerhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Es werden daher weder Konfliktpotenziale mit den verbleibenden Hafennutzungen nördlich und östlich des Plangebietes noch

mit dem südlich angrenzenden Mischgebiet erwartet. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird die bestehende Nutzung gesichert und bildet eine Pufferzone zwischen dem Hafenbetrieb und dem Mischgebiet.

8. Örtliche Bauvorschriften (nach § 85 BremLBO)

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

Aufgrund der Nähe zu touristischen Nutzungen und Wohnnutzungen am Neuen Hafen und der Zielsetzung zur Schaffung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes ist eine stadträumlich verträgliche Regulierung von Werbeanlagen notwendig. Es wird daher festgesetzt, dass oberhalb einer Höhe von 15 m großflächige Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 2 m² nicht zulässig sind, da sie damit eine Fernwirkung auslösen würden, die deutlich über das Plangebiet hinausgeht.

Außerdem wird festgesetzt, dass oberhalb der Gebäudekante Werbeanlagen unzulässig sind und sich freistehende Werbeanlagen der Bebauung unterordnen müssen. Beide Festsetzungen werden getroffen um die städtebauliche Wirkung von Werbeanlagen durch eine Unterordnung gegenüber den Gebäuden zu begrenzen um das städtebauliche Erscheinungsbild des Standortes und der benachbarten Bebauung am Neuen Hafen zu sichern.

9. Klimaschutz

Um die Nutzung von Solarenergie zu begünstigen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die tragende Konstruktion der Dächer des Hauptgebäudes so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

10. Boden

Gemäß den Aussagen des Geologischen Dienstes für Bremen stehen im Planbereich als jüngste geologische Schicht – unter etwaigen anthropogenen Auffüllungen – etwa 20 m mächtige Schluffe und Tone an (bindige holozäne Schichten), an deren Basis oder innerhalb der Schichten Torfe auftreten. Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund als „sehr stark setzungsempfindlich“ eingestuft werden. Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Mächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab 25 mNN (= tiefer als 29 m u. GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2002) ergaben freie Grundwasserstände um ±0 mNN. Das Grundwasser steht gespannt unter den genannten Weichschichten an. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aus den beschriebenen hydrogeologischen Gründen nicht möglich.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 – 7; Gesamteisen: 1-15 mg/l; Chloride: 3900-14000 mg/l („Brackwasser“)).

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

11. Kampfmittel

Die Polizei Bremen, Kampfmittelräumdienst, weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Vor der

Erschließung von Flächen bzw. vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche in Zusammenarbeit mit der zuständigen Stelle durchgeführt werden, um ggf. eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung eingetragen.

12. Nachrichtliche Übernahme

Der Bebauungsplan enthält nachrichtliche Übernahmen, die sich auf weitere Rechtsvorschriften beziehen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 Meter der landseitigen Grenze einer Hochwasserschutzanlage gemäß § 76 Abs. 2 Bremisches Wassergesetz einer Befreiung durch die obere Wasserbehörde bedarf.

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 Verfahren 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. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet. Gleichwohl werden die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet ist bereits hafenwirtschaftlich genutzt worden und nahezu vollständig durch Pflasterungen versiegelt. Wenige kleinere Sträucher sind am westlichen Rand des Plangebietes sowie verstreut im weiteren Plangebiet vorhanden. Entlang der durch das Plangebiet verlaufenden Straße stehen einzelne Birken. Gewässer existieren im Plangebiet nicht.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind wie folgt betrachtet und bewertet worden:

(a) Artenschutzrechtliche Prüfung gem. Bundesnaturschutzgesetz

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Im Rahmen der Artenschutzprüfung relevant sind dabei die streng geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten.

Aufgrund der bereits bestehenden intensiven gewerblichen Nutzung des Plangebietes mit einem hohen Versiegelungsgrad sowie aufgrund der angrenzenden Hafennutzungen ist mit dem Vorhandensein gefährdeter oder geschützter Tierarten nicht zu rechnen. In den sporadisch im Plangebiet vorkommenden Strauchpflanzungen sowie in dem jüngeren Baumbestand aus Birken ist lediglich ein Vorkommen vereinzelter ubiquitärer Vogelarten zu erwarten. Ältere Baumbestände sowie Baumhöhlen, die Fledermäusen als Quartiere dienen können, bestehen im Plangebiet nicht. Um potenzielle Beeinträchtigungen für Brutvögel zu vermeiden, dürfen die Gehölze gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gefällt werden. Da das Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäudebeständen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass max. 3-4 Tage vor Abrissbeginn eines Gebäudes, eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen durchzuführen ist. Bei einem positiven Befund ist eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutz-

rechtliche Prüfung) durchzuführen.

(b) Weitere Umweltbelange

Die neuen Gebäude sollen auf einer Fläche errichtet werden, die bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt ist. Für die umliegenden Hafentflächen und gemischt genutzten Flächen ist durch das Bauvorhaben von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Der benachbarte Weserdeich als Erholungs- und Freizeitfläche wird durch die Planung nicht berührt.

Durch die geplante Bebauung wird bereits versiegelter Boden erneut in Anspruch genommen, abgesehen von einem etwa 5 m breiten und ca. 40 m langen Grünstreifen im östlichen Teil des Plangebietes. Einfluss auf die Bodenfunktionen wird hierdurch nicht erwartet.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Die Grundwasserneubildungsrate ist in diesem Bereich gering, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Hafen- und Gewerbenutzungen im Umfeld geprägt ist. Südlich liegen Flächen, für die eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist und die derzeit auf den unbebauten Flächen noch als Parkplatz genutzt werden. Westlich des Plangebietes liegt die Weser. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch die Neubebauung nicht zu erwarten.

Es befinden sich acht Bäume im östlichen Bereich des Geltungsbereichs. Da die Bäume Stammumfänge von weniger als 120 cm haben und die Bäume zudem Birken sind, fallen Sie nicht unter die Baumschutzverordnung des Landes Bremen. Hochwertige Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Landschafts- und Stadtbild wird durch die Weser und den Weserdeich, eine mehrgeschossige Bebauung im Süden des Plangebietes sowie durch nördlich angrenzende Gewerbehallen und Flachbauten geprägt. Das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst wird derzeit durch ein Bürogebäude aus der Gründerzeit und ansonsten durch Hallen und Baracken sowie versiegelte Freiflächen bestimmt. Eine negative Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch die neue Bebauung findet nicht statt, da die Planung die Entwicklung im Süden am Neuen Hafen aufgreift und fortführt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Umweltbelange werden durch die Planung nicht berührt. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind nicht bekannt.

E. Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Die Kosten für die Verlegung der Straße, einschließlich der darin verlaufenden Leitungen, die gegebenenfalls erforderliche Umlegung sonstiger Anlagen und Kabelkanäle von Versorgungsträgern und / oder Kosten für eine dingliche Absicherung werden durch den Eigentümer der Baufläche übernommen. Dies wurde im notariellen Kaufvertrag zwischen dem neuen Eigentümer und der bremenports GmbH & Co. KG gesichert.

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 Büro- und Gewerbenutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte durch mehrere Bürogebäude führt zu einer Belebung des direkten Umfeldes und so auch zu einer Erhöhung der sozialen Kontrolle im öffentlichen Raum.

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

Im Auftrag

.....

Senatsrat