

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen

der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umweltschutz, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS),
diese vertreten durch [REDACTED] Bauamt Bremen-Nord (BBN),
Gerhard-Rohlfs-Str. 62, 28757 Bremen

– nachfolgend „**Stadt**“ genannt –,

und der

[REDACTED]

– nachfolgend „**Projektentwicklerin**“ genannt –,

PRÄAMBEL

Das Einkaufszentrum Haven Höövt wurde 2001 errichtet. Ab 2012 befand sich das Objekt im Portfolio bestand einer zwischenzeitlich eingetretenen Besitzgesellschaft, die insolvent ging. Die zunehmenden Leerstände im Objekt und ein entsprechender Investitionsstau ließen über die folgenden Jahre einen städtebaulichen Missstand entstehen, an dessen zeitnäher Behebung die Stadt ein erhöhtes öffentliches Interesse hat. Im April 2017 wurde das Objekt im Rahmen des Insolvenzverfahrens mit dem Ziel einer Revitalisierung und Neustrukturierung an die [REDACTED] verkauft. Das Interesse der Eigentümerin war zum einen die zeitnahe Revitalisierung des Bauteils D als Einzelhandelsimmobilie. Dieses Sanierungsvorhaben auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplanes 1218 mit Anerkennung der Planungsziele der laufenden 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 im Rahmen des städtebaulichen Vorvertrags vom 09.05.2018 wurde mit Baugenehmigung vom 22.05.2018 ausgeführt und am 01.11.2019 eröffnet.

Eine weitere Entwicklungsabsicht der Eigentümerin war die Realisierung eines neuen Stadtquartiers auf den Baufeldern B + C, gemischtgenutzt mit wohnwirtschaftlichem Schwerpunkt, nach Abbruch der Bestandimmobilie und mit Erhaltung und Weiternutzung des Kellergeschosses. Nach der Fertigstellung und Eröffnung des Bauteils D als Einkaufszentrum „Kontor Zum Alten Speicher“ wurden die Baufelder B + C im Dezember 2019 zu diesem Zweck an die [REDACTED] verkauft. Die bis dato vorbereitete bauliche Entwicklung soll von der neuen Projektentwicklerin weitergeführt, konkretisiert und umgesetzt werden.

Das Entwicklungsvorhaben auf Baufeld B + C ist durch den Siegerentwurf des durchgeföhrten städtebaulichen Planungswettbewerbs gestalterisch vorformuliert (**Anlage 3**). Für das Vertragsgebiet sowie für angrenzende öffentliche Flächen und die bisherigen MK-Gebiete läuft ein teilräumliches Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 1218 auf Grundlage des Baugesetzbuches BauGB. Im Ergebnis des weit voran geschrittenen Verfahrens zeichnet sich eine grundsätzliche Realisierbarkeit des Vorhabens ab.

Zur weitergehenden Sicherung einer städtebaulich, architektonisch und funktional geordneten sowie fristgerechten Projektentwicklung und im Interessensaustausch zwischen den Vertragsparteien werden in Konkretisierung des städtebaulichen Vorvertrags folgende Rahmenbedingungen vereinbart:

BESTIMMUNGEN:

A. Grundstück / Bodenverkehr / Vorvertrag:

§ 1

Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

- (1) Das Baugrundstück zur Entwicklung des Stadtquartiers, Gemarkung VR 181, Flur 181, Flurstück 768/94, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1218, das im Eigentum der Projektentwicklerin steht (im Lageplan blau markiert).
- (2) Die als „öffentliche“ geplante Verkehrsfläche „Zum Alten Speicher“, durch die das Bauvorhaben erschlossen wird. Dazu gehören folgende Flurstücke (im Lageplan entsprechend gelb markiert):
Gemarkung VR 181, Flur 181, Flurstücke 768/63, 768/95, 768/68, 764/16 teilweise, 768/90 teilweise sowie Gemarkung Vegesack 3, Flur 3, Flurstück 330/37 teilweise.
- (3) Diejenigen öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218, auf denen aus dem Verkehrskonzept resultierende Infrastrukturmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Diese Maßnahmen umfassen die nachfolgenden, alle teilweise betroffenen Flurstücke im Bereich der Friedrich-Klippert-Straße / Zur Vegesacker Fähre (im Lageplan entsprechend grün schaffiert):
Gemarkung VR 181, Flur 181, Flurstücke 764/18, 33/11 sowie Gemarkung Vegesack 3, Flur 3, Flurstücke 56/11, 286/1, 287/12, 603/10, 603/11, 603/12.
- (4) Weiterhin umfasst das Vertragsgebiet diejenigen, als „öffentliche“ geplanten Flächen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 wasserseitig der Hochwasserschutzanlage, auf denen Treppen und Rampen zur fußläufigen Erschließung des Stadtquartiers sowie evtl. Vormauerungen zur Gestaltung der Hochwasserschutzanlage (jeweils als Sondernutzung) gebaut werden sollen. Folgende Flurstücke sind betroffen (im Lageplan entsprechend orange markiert):
Gemarkung Vegesack 3, Flur 3, Flurstücke: 330/35, 330/30, 330/31, 330/37 teilweise, 354/12 teilweise sowie Gemarkung VR 181, Flur 181, Flurstücke 768/74, 768/77, 768/78, 768/18 teilweise.
- (5) Das Vertragsgebiet ist verbindlich in einem Lageplan (**Anlage 5**) dargestellt. Detailpläne und Sonderregelungen, die im Laufe des Planfeststellungsverfahrens bzw. des Baugenehmigungsverfahrens noch erstellt werden müssen und die daher nicht bereits Anlage dieses Vertrages sein können, sind als diesen Vertrag konkretisierende Planungen vorrangig zu beachten.
- (6) Grundlage für die Entwicklung des Vorhabens ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 (**Anlage 4**). Die betreffenden Teilflächen B, C und D sind im Übersichtsplan (**Anlage 2**) dargestellt.

§ 2

Eigentumssituation und Entwicklung

- (1) Die Projektentwicklerin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung VR 181, Flur 181, Flurstück 768/94 und weist dies im entsprechenden Grundbuchauszug nach (**Anlage 6**). Beabsichtigt ist im Ergebnis der Projektentwicklung die Möglichkeit einer eignungsrechtlichen Trennung des Grundstückes (auch: Verkauf an Dritte).



- (2) Zur Sicherung einer einheitlichen und qualifizierten Ausführungsplanung und Umsetzung gehen im Falle eines Eigentümerwechsels alle Verpflichtungen und Rechte dieses Vertrages auf den neuen Eigentümer über. Die Projektentwicklerin zeigt dabei unverzüglich die Absicht und den Vollzug des Eigentumsübergangs der benannten Flächen bei der Stadt an und macht diesen Vertrag vollinhaltlich zum Gegenstand eines vertraglichen Eigentümerwechsels. Der Eigentumsübergang bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der in § 12 „Bauprozess im Baufeld B + C“ dieses Vertrages genannten Fristen oder die Qualität der Planung und Umsetzung gefährdet erscheint. Diesbezüglich wird insbesondere auf die Regelung in § 15 Abs. 2 „Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin“ dieses Vertrages verwiesen.

§ 3

Vorvertrag

- (1) Die Projektentwicklerin tritt als Rechtsnachfolgerin der [REDACTED] als Eigentümerin der Baufelder B + C in die Rechte und Pflichten des unter § 3 Abs. 2 „Vorvertrag“ dieses Vertrages genannten Regelungen ein, soweit sich diese auf die Entwicklung des Stadtquartiers auf die Baufeldern B + C beziehen.
- (2) Der städtebauliche Vorvertrag zwischen der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV), dieser vertreten durch [REDACTED] Bauamt Bremen-Nord (BBN), Gerhard-Rohlfs-Str. 62, 28757 Bremen, im Vorvertrag „Stadt“ genannt, und der [REDACTED]

Vorvertrag „Vorhabenträgerin“ genannt, im Weiteren „Vorvertrag“ genannt, wird Bestandteil dieses Vertrages (**Anlage 1**).

B. Baufelder B + C:

§ 4

Abbruch Bestandsimmobilie

- (1) Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass eine städtebaulich – funktionale Inwertsetzung des Standortes nur im Rahmen eines Teilabbruchs der bestehenden Einzelhandelsimmobilie möglich ist. Entsprechend sichert die Projektentwicklerin den Rückbau des Bauteils B auf eigene Kosten unter vorgesehenem Erhalt des Kellergeschosses bis zu dem in § 12 Abs. 2 „Bauprozess im Baufeld B + C“ dieses Vertrages bestimmten Zeitpunkt zu.
- (2) Der Projektentwicklerin ist bekannt, dass der Abbruch unter Weiterverwendung des Kellergeschosses einer fristgerecht zu beantragenden Genehmigung bedarf. Dabei ist die Erteilung der Abbruchgenehmigung Teil eines eigenständigen Baugenehmigungsverfahrens.
- (3) Aufgrund der beobachteten Population von Mehlschwalben am Bestandsgebäude, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine besonders geschützte Vogelart darstellt, müssen der Umgang mit den vorhandenen Nestern sowie geeignete Ersatzmaßnahmen vor Beginn der Abbrucharbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

- (4) Für den Abbruch der Bestandsimmobilie sind im Bereich der vorhandenen Hochwasserschutzanlage (HWS) sowie im 20-Meter-Streifen landseitig der HWS wasserrechtliche Genehmigungen bzw. Befreiungen nach § 74 BremWG / § 76 BremWG erforderlich. Diese sind rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten bei der oberen Wasserbehörde zu beantragen.

§ 5

Nutzungskonzept

- (1) Die Projektentwicklerin beabsichtigt den Bau von mind. 135 bis max. 155 Wohnungen in verschiedenen Gebäuden innerhalb der Baufelder B + C. Sie verpflichtet sich entsprechend des § 8 „Wohnraumförderung“ aus dem Vorvertrag mindestens 25 v. H. der gesamten Wohneinheiten im Stadtquartier unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnraumförderung und nach den aktuellen Förderbestimmungen der Stadt zu erstellen.
- (2) Die Projektentwicklerin und die Stadt vereinbaren zur Entwicklung eines funktionsfähigen, gemischtgenutzten Quartiers neben dem Bau der unter § 5 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Wohnungen die Realisierung der in § 5 Abs. 3 und 4 dieses Vertrages aufgeführten Funktionsbausteine von öffentlichem Interesse nach Maßgabe des Bauungsplanes. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass eine entsprechende Nutzungsmischung für die zukünftige Gebietstypik zwingend erforderlich ist und langfristig vorgehalten werden soll.
- (3) Die Projektentwicklerin beabsichtigt, der Stadt die nachfolgenden Nutzungsbausteine einvernehmlich über befristete Pacht- bzw. Mietverträge in Form schlüsselfertig hergestellter und dem jeweiligen Verwendungszweck entsprechender Nutzflächen nach Maßgabe der öffentlichen Nutzer anzubieten:
- 3.800 qm Bruttogeschossfläche zur Umsetzung einer Polizeidirektion im MU 1.1
 - eine Kinderbetreuungseinrichtung in der nach Vorgabe der Senatorin für Kinder und Bildung notwendigen bzw. förderfähigen Größe oder optional eine kulturelle Einrichtung jeweils mit einer Nutzfläche von 1.000 qm

Die fristgerechte Verwirklichung der genannten Nutzungen folgt einem öffentlichen Interesse und obliegt der Zuständigkeit der fachlich zuständigen Dienststellen. Hierüber bereits stattgefundene Verhandlungen zwischen der Projektentwicklerin und den zukünftigen Nutzern sollen fortgesetzt werden. Die Rahmenbedingungen der jeweiligen Nutzung sind Gegenstand gesonderten vertraglichen Regelungen zwischen der Projektentwicklerin und den zukünftigen Nutzern bzw. zeichnungsberechtigten öffentlichen Stellen.

- (4) Im Interesse der Entwicklung eines nachhaltig lebendigen Stadtquartiers verpflichtet sich die Projektentwicklerin weiterhin die Realisierung folgender Nutzungen:
- Dienstleistungsflächen für ambulante Dienste/Praxen
 - Gastronomiebetriebe
 - Einzelhandel (max. 500 qm Verkaufsfläche)
 - Hotel
 - Servicewohnen für ältere Menschen

§ 6

Hochwasserschutz



- (1) Anschließend an das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens zur Erhöhung des Landesschutzdeichs in Bremen-Vegesack beabsichtigt. Geplant und mit der Projektentwicklerin abgestimmt ist, die öffentliche Hochwasserschutzanlage (HWSA) sowie die bislang private Hochwasserschutzwand der Bestandsimmobilie im Baufeld B + C zu ertüchtigen bzw. zu erneuern sowie zu erhöhen. Die bislang noch private HWSA soll dann in den öffentlichen Hochwasserschutz übernommen und entsprechend gewidmet werden (**Anlage 8**). In der Planung ist ein binnenseitig an die Hochwasserschutzwand angrenzender 5,00 m breiter Freihaltestreifen mit integriertem Deichverteidigungsweg zu berücksichtigen. Dieser ist von Bebauung, Bewuchs und Leitungen/Medienrohren möglichst vollständig freizuhalten. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich aufgrund der baulichen Verzahnung des öffentlichen Hochwasserschutzes mit dem privaten Vorhaben die Ausführungsplanung und die bauliche Umsetzung, insbesondere die Bauzeitenplanung, in enger Abstimmung mit dem Bremischen Deichverband am rechten Weserufer durchzuführen.
- (2) Im Gegenzug zu der unter §6 (1) Satz 2 bezeichneten staatlichen Übernahme der privaten HWS-Anlage und der damit verbundenen, dauerhaften Freistellung der Projektentwicklerin von ihrer Baulastträgerschaft verpflichtet sich letztere vorbehaltlich ergänzender Regelungen im Rahmen der Planfeststellung,
- a) Die Planungs- und Herstellungskosten sowie dauerhaft die Unterhaltung der im Wettbewerbsentwurf projektierten und gestalterisch gemäß Anlage 11 umzusetzenden und einzubindenden Treppen- und Rampenanlagen zur anteilig barrierefreien Erschließung des Baufeldes B von Westen und Süden zu tragen. Die technische Auslegung und der Zeitpunkt der baulichen Umsetzung ist dabei mit dem Deichverband rechts der Weser weitergehend vertraglich abzustimmen.
 - b) Beide Vertragsparteien eint das Interesse an einer perspektivisch einheitlichen gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Vordeichsflächen rund um den Museumshafen. Die Projektentwicklerin ist in diesem Sinn weiterhin bereit, sich bei entsprechender Einbindung angemessen an einer Umgestaltung unter den beachtlichen technischen und gesetzlichen Restriktionen der zuständigen Baulastträger der Vordeichsflächen zu beteiligen. Ein entsprechender Planungsprozess ist angelaufen, belastbare Planungen und Kostenschätzungen liegen bislang allerdings nicht vor. Die im städtebaulichen Wettbewerb vorgeschlagene und nachfolgend in Umsetzungsvarianten geprüfte Vordeichgestaltung zu tragen (**Anlage 9**) soll in diesem Zusammenhang nochmalig auf Ihre technische und finanzielle Umsetzbarkeit geprüft werden.
Die Höhe der von der Projektträgerin dabei zu erwartenden Kostenbeteiligung bemisst sich im Mindesten nach den entstehenden Gesamtkosten einer Alternative gemäß c).
 - c) Sollte der unter b) beschriebene Planungsprozess im zeitlichen Rahmen der Umsetzungsfrist des Stadtquartiers am Alten Hafenspeicher keine Ergebnisse erbringen, ist die Projektträgerin alternativ bereit, zumindest Planungs- und Herstellungskosten sowie die dauerhafte Unterhaltung für eine Verblendung der heutigen HWS-Wand zum Vegesacker Hafen sowie auf der HWS-Wand auf der Südseite des Neubauquartiers zu tragen. Mit einer gegen Graffiti geschützten, selbsttragenden Mauerwerksvorsatzschale, deren Ausführungsart in Material und Farbe über das Gestaltungshandbuch des Neubauquartiers (**Anlage 11**) bestimmt und zu gegebener Zeit entsprechend zu bemustern ist, soll die HWS-Anlage im bezeichneten Bereich gestalterisch als Sockel des Neubauquartiers wahrnehmbar sein.

Da diese Vorsatzschale im baulichen Zusammenhang mit der HWS-Anlage steht, hat sich die Projektträgerin hinsichtlich der technischen und zeitlichen Umsetzung mit dem Deichverband am rechten Weserufer als Projektträgerin der HWSA-Baumaßnahme abzustimmen. Sie kann sich bei entsprechender Kostenübernahmeverklärung vorab ggf. auch des Deichverbandes als Erbringer der Bauleistung bedienen. Die Verkehrssicherungspflicht sowie Baulast an der Wand verbleibt vorbehaltlich einer ggf. möglichen Abtretung bei der Projektträgerin bzw. Ihren Rechtsnachfolgern.

§ 7

Wohnraumförderung

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich entsprechend § 8 „Wohnraumförderung“ des Vorvertrages mindestens 25 v. H. der entstehenden Wohneinheiten im Baufeld B + C unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnraumförderung und nach den Förderbestimmungen der Stadt zu erstellen und als Sozialwohnungen anzubieten; davon anteilig 20 v. H. als „Wohnungsnotstandsquote“ für Haushalte, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind („Sozialwohnungsquote“). Diese geförderten Wohnungen werden als Mietwohnungsbau errichtet. Die Projektentwicklerin kann diese Verpflichtung mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt auf einen Kooperationspartner übertragen. Die Übertragung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.
- (2) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die zu fördernden Wohneinheiten rechtzeitig vor dem Baubeginn für das Wohnraumförderprogramm bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (Referat Wohnungsweisen) anzumelden und die Wohnungsgrößen, die Grundrissgestaltung und die sonstigen technischen Anforderungen an den geförderten Wohnraum abzustimmen. Ein genehmigungsfähiger Förderantrag muss spätestens mit dem Bauantrag gestellt werden.
- (3) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die zur Förderung vorgesehenen Wohnungen entsprechend den geltenden Richtlinien zur „Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen“ zu bauen, dafür einen entsprechenden Fördervertrag abzuschließen und Wohnraumförderungsmittel in Anspruch zu nehmen. Einzelheiten dazu ergeben sich aus den anliegenden Richtlinien (**Anlage 10**).

§ 8

Gestaltung und Ausführung

- (1) Die Projektentwicklerin realisiert das Projekt unter Beachtung des städtebaulichen Konzeptes und der darin angelegten Qualitäten. Mit Blick auf die noch ausstehenden Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanungen vereinbaren die Vertragsparteien die Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben auf Grundlage des als **Anlage 11** diesem Vertrag beigefügten Gestaltungshandbuchs des Architekturbüros Wirth & Wirth. Ausgehend von der vorausgelaufenen Bemusterung zur Neugestaltung der benachbarten Fassade des Bauteils D enthält das Gestaltungshandbuch verbindliche Vorgaben zu Materialien, Farben und Gliederungsprinzipien im Sinne des städtebaulich-typologischen Entwurfes und ist für die weitere Hochbauplanung handlungsleitend.
- (2) Die Vertragspartner vereinbaren ergänzend zu § 8 Abs. 1 dieses Vertrages, dass zur weiteren Qualitätssicherung in der Gestaltung der Bebauung des Baufeldes MU 1:1, in welchem gemäß § 5 „Nutzungskonzept“ dieses Vertrages eine Polizeidirektion geplant ist, die weitere Entwurfs- und Genehmigungsplanung frühzeitig mit der Senatsbaudirektorin abzustimmen ist. Die Hinweise zur Vorplanung, die im Gespräch am

10.07.2019 gegeben wurden und im Gesprächsvermerk (**Anlage 12**) aufgeführt sind, sind zu dabei zu würdigen.

- (3) Die Vertragspartner vereinbaren weitergehend und ergänzend zu § 8 Abs. 1 dieses Vertrages, dass zur Qualitätssicherung in der Gestaltung des neungeschossig geplanten Gebäudes in MU 1.6 (sog. „Packhaus“) die weitere Entwurfs- und Genehmigungsplanung im Wege eines Gestaltungsgremiums abzustimmen ist. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich insoweit zur Mitwirkung in max. drei Terminen des Gestaltungsgremiums sowie zur Übernahme der Durchführungskosten von 1.000 € pro Sitzungstermin. Die noch zu beeinflussenden Kriterien für das Gestaltungsgremium beziehen sich insbesondere auf die Nutzungsverteilung im Gebäude und auf die Fassadenstruktur und -gestaltung.
- (4) Die Geländehöhe des Freihaltestreifens (5 m-Streifen landseitig der HWSA) wurde in Abstimmung zwischen dem Bremischen Deichverband am rechten Weserufer und der Projektentwicklerin im Rahmen der Entwurfsplanung zum Planfeststellungsverfahren für die HWSA verbindlich festgelegt. Diese Geländehöhe beträgt + 7.40 m NHN. Diese abgestimmte Geländehöhe sowie die endgültig herzustellende Geländehöhe der Straße „Zum Alten Speicher“ nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen sind als verbindliche Anschlusshöhen für die privaten Verkehrsflächen im Freibereich zwischen den einzelnen Gebäudefeldern (MU 1.1 bis MU 1.6) in der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- (5) Da der hochbaulichen Ausführung der Gebäude im Baufeld B aufgrund der statischen Restriktionen der Bestandsimmobilie enge Grenzen gesetzt sind (**Anlage 13**), ergeben sich in der Ausgestaltung des Freiraumes (**Anlage 14**) Differenzen in den Geländehöhen zwischen den Baufeldern MU 1.2a bzw. 1.2b bis MU 1.6. Letztere dürfen eine Höhendifferenz von max. 1 m nicht übersteigen. Zwischen den Baufeldern MU 1.2a und MU 1.1 wird diese Differenz aufgrund der bereits vorhandenen Höhendifferenz bis zu max. 2.20 m betragen. Diese Höhendifferenzen sind barrierefrei entsprechend der „Richtlinie der Freien Hansestadt Bremen und der Stadt Bremerhaven zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen des öffentlichen Verkehrsraums, öffentlicher Grünanlagen und öffentlicher Spiel- und Sportstätten“ herzustellen. Entsprechend sind der Einsatz von Treppen zugunsten möglichst flacher Rampen zu minimieren und Niveausprünge ausgeschlossen. Der Bau von außen anliegenden oder in die Fassaden integrierten Treppen und Rampen zum Erreichen von in ihrer Höhenlage abweichen den Erdgeschossen ist nicht zulässig.
- (6) Die Vertragspartner vereinbaren auf Basis des Gestaltungshandbuchs gemeinsame Bemusterungstermine für die Fassaden der einzelnen Baufelder und die Freianlagen. Die Bemusterung hat vor Ort und rechtzeitig vor Vergabe / Ausführung zu erfolgen. Die Projektentwicklerin kommt zu diesem Zweck entsprechend ihrer Umsetzungsplanung fristgerecht auf die Stadt zu.

§ 9

Kinderspielflächen

- (1) Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass die verpflichtend herzustellenden hausnahen Kinderspielflächen gemäß des „1. Ortsgesetzes über Kinderspielplätze in der Stadtgemeinde Bremen“ aufgrund der begrenzten Freiflächen nicht innerhalb des Vertragsgebiets realisiert werden können.
- (2) Die Verpflichtung zum Bau eines Kinderspielplatzes kann vollständig nach den gültigen Vorschriften abgelöst werden. In diesem Zusammenhang präferieren die Vertragsparteien aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhaben die Möglichkeit, den Ablösebetrag ganz oder anteilig in die Sanierung und/oder Aufwertung des Kinderspielplatzes am historischen Hafen (Spielschiff) einzubringen. Eine aus Ablösebeiträgen finanzierte Spielplatzplanung ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

D. Infrastruktur und Erschließung:

§ 10

Verkehr und verkehrliche Erschließung

- (1) Die erforderlichen Maßnahmen zur leistungsfähigen Anbindung des Projektes an das Verkehrsnetz außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 sind im Rahmen eines, noch zwischen der Projektentwicklerin und dem Amt für Straßen und Verkehr zu schließenden, **Infrastrukturvertrages** zu regeln. Grundlage hierfür ist die „Simulationsuntersuchung Stadtquartier Am Alten Speicher“ sowie die Präsentation „Kostenschätzung auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung LSA H.-Fortmann-Straße / F.-Klippert-Straße“ des Ingenieurbüros Brenner BERNARD vom Juli 2019. Weiterhin sind darin die Stellplätze der Einsatzfahrzeuge für die Polizeidirektion, die aktuell nördlich des Gebäudes MU 1.1 geplant sind, in Anzahl, Lage und Anschluss an die vorhandenen Erschließungsanlagen mit dem ASV abzustimmen und entsprechend auszuführen.

Der Projektentwicklerin ist bekannt, dass die Stadt Bremen eine Rahmenplanung zur Umgestaltung und Aufwertung des benachbarten Bahnhofsplatzes betreibt.

Dabei werden auch die verkehrlichen Belange des MIV und ÖPNV sowie die räumliche Verknüpfung zwischen Platzfläche und Vegesacker Hafen untersucht. Die Projektentwicklerin stimmt im Rahmen der vorgesehenen Nachuntersuchungen zur Erforderlichkeit der bislang getroffenen Annahmen insoweit einer nachlaufenden Modifikation der diesem Projekt zugrundeliegenden Verkehrsplanung zu, sofern hierdurch die Rechtskraft des Bebauungsplanes, die amtlich anerkannte und leistungsfähige verkehrliche Anbindung des Quartiers sowie die vereinbarte Kostentragung durch die Projektentwicklerin nicht nachteilig berührt sind.

- (2) Für die Gewährleistung einer leistungsfähigen und gesicherten Erschließung des Baufeldes B + C ist die Projektentwicklerin verpflichtet, mit der Wirtschaftsförderung Bremen als Eigentümerin der entsprechenden, im Bebauungsplan als „öffentliche“ festgesetzten Flächen und in enger Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr einen **Erschließungsvertrag** zu schließen. Auch die notwendigen Regelungen zur inneren, privaten Erschließung, die der Öffentlichkeit zugänglich und in Teilen auch öffentlich zu befahren ist, sind in diesem Erschließungsvertrag verbindlich zu vereinbaren. Der Abschluss des Erschließungsvertrages setzt eine komplette Projektierung der darin geregelten Erschließungsanlagen (Straßen, einschließlich Kanal- und Entwässerungsanlagen und öffentlichem Grünstreifen) voraus. Das Vorfeld des Hauptzugangs zum EKZ „Kontor Zum Alten Speicher“ (Bauteil D) ist in Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr hinsichtlich einer ruhigeren und großzügigeren Oberflächengestaltung („Shared Space“) zu prüfen und, soweit möglich, dahingehend anzupassen.

Der Erschließungsvertrag muss insbesondere folgende Eckpunkte enthalten:

- Die Erschließung gilt als gesichert im Sinne des § 30 BauGB, wenn für den jeweiligen Teilabschnitt die Vereinbarung mit der WFB, mit schriftlicher Zustimmung des ASV abgeschlossen wurde und die entsprechende Sicherheit für diesen Teilabschnitt hinterlegt wurde (Bürgschaft).
- Die Qualitätsstandards des ASV sind einzuhalten. Das ASV hat ein Recht zur Kontrolle der Bauarbeiten. Sollten von der Projektentwicklerin rechtzeitig kommunizierte Termine seitens des ASV nicht wahrgenommen werden, so darf dies nicht zu Verzögerungen auf Seiten der Projektentwicklerin führen.

- Anschlüsse an die vorhandenen Erschließungsanlagen, insbesondere zur Straße „Zum Alten Speicher“ sind mit dem ASV abzustimmen und entsprechend auszuführen. Die Projektentwicklerin wird alle für die Erschließung erforderlichen Maßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abstimmen und entsprechende Vereinbarungen schließen. Die Erschließungsanlagen werden zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und sind spätestens zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar.
- Die kostenlose Übertragung der Flächen mit den Erschließungsanlagen, die Abnahme der Erschließungsanlagen und die bei ordnungsgemäßer Herstellung damit verbundene Übernahme in die Instandhaltungspflicht erfolgt ggf. in abgeschlossenen Abschnitten unverzüglich nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Näheres regelt der Erschließungsvertrag, der die Übertragungspflichten konkretisiert.
- Die Projektentwicklerin verpflichtet sich weiterhin, im Rahmen der Erschließung die Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt (Öffentlichkeit), der Anlieger bzw. der Versorgungsträger, innerhalb der in der 1. Änd. des Bebauungsplanes 1218 differenziert bestimmten Bereiche, über Dienstbarkeiten entsprechend zu sichern. Der gesamte Freibereich zwischen den geplanten Gebäuden in den Baufeldern B + C ist demgemäß für die Öffentlichkeit begehbar und darf nicht für private Zwecke abgegrenzt werden. Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen obliegen der Projektentwicklerin bzw. nach Verkauf einer Teilfläche dem jeweiligen Eigentümer. Auf § 15 Abs. 2 dieses Vertrages wird im Falle des Eigentumsübergangs verwiesen.

- (3) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das vorliegende „**Mobilitätskonzept – Stadtquartier Zum Alten Speicher**“ des Ingenieurbüros Brenner BERNARD vom September/November 2019 zu aktualisieren, zu konkretisieren und nachfolgend umzusetzen. In der Umsetzung ist die Unterbringung der notwendigen Fahrradstellplätze, alternativer Mobilitätsangebote (z.B. Carsharing) und Behindertenstellplätzen vorrangig im MU 1 sicherzustellen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass notwendige Kfz-Stellplätze, die in Berücksichtigung dieser Priorisierungsklausel und der detaillierten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht innerhalb der Baufelder B + C hergestellt werden können oder sollen, im Bauteil D (Einkaufszentrum EKZ „Kontor Zum Alten Speicher“) nachgewiesen und gesichert werden müssen. Für eine uneingeschränkte Erreichbarkeit dieser Stellplätze sagt die Projektentwicklerin zu, einen separaten Zugang, unabhängig von den Öffnungszeiten des EKZ „Kontor zum Alten Speicher“ für die Nutzungsberechtigten dieser Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu sichern. Hierüber wird die Projektentwicklerin mit der Vegesacker Nahversorgungsentwicklungsgesellschaft mbH als Eigentümerin des EKZ einen entsprechenden Vertrag schließen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Baulisten beantragen sowie nachweisen.
- (4) **Öffentliche Parkplätze** sind vorrangig im Bauteil D (EKZ „Kontor zum Alten Speicher“) herzustellen, wobei die bereits hergestellten Parkplätze innerhalb der Straße „Zum Alten Speicher“ möglichst erhalten werden sollen. Für eine uneingeschränkte Erreichbarkeit dieser öffentlichen Parkplätze sagt die Projektentwicklerin zu, einen separaten Zugang, unabhängig der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums „Kontor zum Alten Speicher“ für die Öffentlichkeit herzustellen und dauerhaft zu sichern. Hierüber wird die Projektentwicklerin mit der Vegesacker Nahversorgungsentwicklungsgesellschaft mbH als Eigentümerin des Einkaufszentrums „Kontor zum Alten Speicher“ einen entsprechenden Vertrag schließen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Baulisten beantragen sowie nachweisen.



§ 11

Sonstige Erschließung

- (1) Für die Gewährleistung einer abgestimmten und gesicherten Ver- und Entsorgung der Baufelder B + C ist die Projektentwicklerin verpflichtet, mit der Wirtschaftsförderung Bremen als Eigentümerin der entsprechenden, im Bebauungsplan als „öffentliche“ festgesetzten Flächen und in enger Abstimmung mit dem Umweltbetrieb Bremen bzw. hanseWasser einen **Erschließungsvertrag** zu schließen. Dieser Erschließungsvertrag kann in das Vertragswerk gemäß § 10 Abs. 2 „Verkehr und verkehrliche Erschließung“ eingebunden werden. Im Rahmen der hierfür notwendigen Abstimmungen sind die Anforderungen der übrigen Ver- und Entsorgungsträger zu einzuholen und zu berücksichtigen.
- (2) Der binnenseitige 5,00m breite Freihaltestreifen entlang der Hochwasserschutzanlage ist möglichst vollständig von Leitungen / Medienrohren freizuhalten, um Schwachstellen innerhalb der gewidmeten Hochwasserschutzanlage zu vermeiden.“

E. Zeitliche Umsetzung:

§ 12

Bauprozess im Baufeld B + C

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, angesichts der großen Bedeutung des Vorhabens für die qualifizierte und zeitgerechte Erhöhung des notwendigen Wohnraumangebotes im Bremer Norden sowie zur Aufwertung des Vegesacker Zentrums, das geplante „Stadtquartier“ ohne schuldhafte Verzögerung so rasch wie möglich bezugsfertig herzustellen und zur Anmietung bzw. zum Kauf anzubieten.
- (2) Die Projektentwicklerin sagt zu, die Abbruchgenehmigung der Bestandsimmobilie in Baufeld B gemäß § 3 „Abbruch Bestandsimmobilie“ dieses Vertrages spätestens drei Monate nach Planreife der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 zu beantragen und nach Zugang der Abbruchgenehmigung binnen neun Monaten durchzuführen.
- (3) Die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen sind spätestens sechs Monate nach vorliegender Planreife der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 und Abschluss des entsprechenden Infrastrukturvertrages sowie des Erschließungsvertrags gemäß § 10 Abs. 1 und 2 „Verkehr und verkehrliche Erschließung“ dieses Vertrages zu beginnen und binnen zwölf Monaten umzusetzen. Hieron ausgenommen sind die Deckschichten der Erschließungsanlagen, die entsprechend der Regelungen des Erschließungsvertrags erst nach hinreichender Umsetzung des Baugebietes herzustellen sind.
- (4) Die Maßnahmen zur Anbindung des „Stadtquartiers“ an das öffentliche Verkehrsnetz sind spätestens sechs Monate nach vorliegender Planreife der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 und mit Abschluss des entsprechenden Infrastruktur- und des Erschließungsvertrages gemäß § 10 Abs. 1 und 2 „Verkehr und verkehrliche Erschließung“ dieses Vertrages zu beginnen und binnen zwölf Monaten umzusetzen.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die bauliche Umsetzung der Gebäude im Baufeld B Zug um Zug und möglichst in Koordination mit den Maßnahmen zum öffentlichen Hochwasserschutz erfolgen soll. Mit der baulichen Umsetzung eines ersten Gebäudes innerhalb der Baufelder MU 1.1 bis 1.6 ist dennoch spätestens zwölf Monate nach Planreife der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 und mit Bestätigung der hinreichenden Erschließung, d.h. mit Abschluss des entsprechenden Erschließungs-

vertrags gemäß § 11 Abs. 2 „Verkehr und verkehrliche Erschließung“ durch Einreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrages zu beginnen. Nach Erteilung der Baugenehmigung ist der Bau innerhalb von 24 Monaten durchzuführen.

- (6) Für die Umsetzung des gesamten Entwicklungsvorhabens wird eine Bauzeit von 60 Monaten vereinbart.
- (7) Die Vertragspartner sind sich einig, dass es aufgrund von Verzögerungen, die keine der beiden Vertragsparteien zu vertreten hat (z.B. nicht absehbare Folgen der aktuellen Corona-Pandemie) zu erheblichen Unwägbarkeiten der zeitlichen Abläufe kommen kann. Sollten nachweislich aufgrund dessen entstehende Verzögerungen im Bauprozess auftreten, verlängern sich die maßgeblichen Fristen der Vertragsstrafen nach § 13 dieses Vertrages entsprechend.

F. Allgemeines:

§ 13

Vertragsstrafen

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für den Fall, dass sie bis zu den nachfolgend angegebenen, entsprechenden Zeitpunkten die in diesem Vertrag näher bezeichneten Maßnahmen nicht oder nicht vollständig hergestellt bzw. umgesetzt hat:
 - a) Zu § 2 (Eigentumsentwicklung): Unterrichtung der Stadt mind. vier Wochen vor Unterzeichnung eines Kaufvertrages mit Rechtsnachfolgern
 - b) zu § 4 (Abbruch Bestand):
 - 1. Einreichen des Abbruchantrages drei Monate nach Erreichung der Planreife der Bebauungsplanänderung
 - 2. Durchführung des Abrisses binnen neun Monaten nach Zugang der Abbruchgenehmigung
 - c) zu § 6 (HWS) Errichtung und Nutzungsfreigabe der unter §6 (2) a) genannten Treppen- und Rampenanlagen spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Deichbaumaßnahmen
 - d) zu § 7 (Wohnraumförderung):
 - 1. Bei Verstößen gegen Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung nach § 7 Abs. 1
 - 2. bei nicht fristgerechtem Anbieten der erforderlichen Wohneinheiten als Sozialwohnungen innerhalb von sechs Monaten nach bezugsfertiger Herstellung von 50 % aller frei finanzierten Wohnungen im Vertragsgebiet
 - e) zu § 8 (1) (Gestalt. Ausführung) Bei einer von der, auf Grundlage des Gestaltungshandbuchs (Anlage 11) erteilten Genehmigung und Bemusterung abweichenden Ausführung
 - f) zu § 8 (2,ff; Gestaltung Polizei) Ausbleiben einer weitergehenden einvernehmlichen Abstimmung zur Gestaltung der Bebauung

- g) zu § 8 (3) (Gestaltung Packhaus) des MU 1.1. (Polizei) vor Genehmigungsantrag; Bei unterlassener Konsultation und/ oder Verstoß gegen die im Gestaltungsgremium getroffenen Vereinbarungen in der Ausführung
- h) zu § 12 (Bauprozess) Einreichen des Bauantrages für das erste Gebäude im Baufeld B sechs Monate nach Planreife der Bebauungsplanänderung, Baubeginn sechs Monate nach Zugang der Baugenehmigung

(2) Die Höhe der Vertragsstrafen beträgt:

- a) Zu § 2 (Eigentumsentwicklung) 5.000,- € für jede verspätete bzw. unterlassene Unterrichtung
- b) zu § 4 (Abbruch Bestand): 10.000,- € für jeden angefangenen Monat des verspäteten Einreichens des Abbruchantrages bzw. des Überziehens der Abbruchdauer, höchstens jedoch insgesamt 400.000,- €
- c) zu § 6 (HWS) 50.000 € für jeden Monat der verspäteten Herstellung und Nutzungsfreigabe der Erschließungsanlagen, höchstens jedoch insgesamt 1,0 Mio. €, sowie 10.000 € für jeden Monat der verspäteten Herstellung der HWS-Wandverkleidung, höchstens jedoch insgesamt 300.000 €
- d) zu § 7 (Wohnraumförderung): 1.000,- € pro Sozialwohnung für jeden angefangenen Monat des verspäteten oder mängelbehafteten Anbietens nach dem in § 13 Abs. 1 genannten Zeitpunkt, höchstens jedoch 30.000,- € pro Sozialwohnung
- e) zu § 8 (1) (Gestalt. Ausführung) je nach Erheblichkeit der äußereren Wirkung der jeweiligen Missachtung einer Gestaltungsaufforderung in der Baugenehmigung pro Bauteil von 5.000,- € bis 100.000,- €, bei Missachtung der barrierefreien Herstellung der Freiflächen zwischen den Gebäuden je nach Erheblichkeit der Auswirkung von 10.000,- € bis zu 100.000,- €
- f) zu § 8 (2,ff) (Gestaltung Polizei) Ausfall der Abstimmung: 25.000 €
- g) zu § 8 (3) (Gestaltung Packhaus) bei Unterlassen einer Konsultation des Gestaltungsgremiums sowie je Verstoß gegen die einvernehmlich getroffenen Umsetzungsvereinbarungen: 50.000 €,
- h) zu § 12 (Bauprozess): 10.000,- € für jeden angefangenen Monat des verspäteten Einreichens des Bauantrages bzw. des Beginns der Gebäudeerstellung, höchstens jedoch insgesamt 600.000,- €

Die genannten in Absatz 1 lit. a bis h geregelten Vertragsstrafen werden von Bremen nach billigem Ermessen im Rahmen der vorstehenden Beträge festgesetzt. Sie werden mit Mitteilung der Festsetzung per Rechnung an den Projektentwickler fällig. Bei verspäteter Zahlung des festgesetzten Betrags der Vertragsstrafe ist die Vertragsstrafe mit acht Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen, beginnend ab



einem Monat nach Rechnungsdatum (Fälligkeit) bis zum Zahlungseingang. Hat der Projektentwickler die Nichterfüllung nicht zu vertreten, kann Bremen den Anspruch nach billigem Ermessen reduzieren. Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatz-ansprüche bleiben unberührt.

- (3) Die nach (1) bis (2) genannten Zeitpunkte und Vertragsstrafen sind als hinfällig zu betrachten, wenn das gesamte Vorhaben oder Teile davon im beiderseitigen Verständnis als gescheitert betrachtet wird und daher nicht zur Ausführung kommen kann.
- (4) Bremen weist darauf hin, dass die Verpflichtungen dieses Vertrages zum Inhalt der jeweiligen Baugenehmigung gemacht und mit den Zwangsmitteln des Bauordnungs-rechtes durchgesetzt werden können. Verstöße können mit Bußgeldern belegt werden. Sonstige Ansprüche wegen Nicht- oder Schlechterfüllung und die bauordnungs-rechtlichen Befugnisse bleiben unberührt.

§ 14

Kostentragung

- (1) Die Projektentwicklerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, einschließlich der in §§ 4 – 11 dieses Vertrages näher bezeichneten Maßnahmen, in vollem Umfang. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls das Vorhaben nicht zur Durchführung kommt. Diese Regelung tritt mit Unterzeichnung dieses Vertrages in Kraft.

§ 15

Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin

- (1) Die Projektentwicklerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Die Projektentwicklerin hat im Rahmen ihrer weiteren Aufgaben zur Konkretisierung und Umsetzung des Entwicklungsvorhabens die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.
- (2) Die Projektentwicklerin wird der Stadt unverzüglich Mitteilung machen, wenn sie die Durchführung des gesamten Entwicklungsvorhabens oder Teile des Vorhabens auf Dritte übertragen will. Diese Übertragung bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der in § 12 „Bauprozess im Baufeld B + C“ dieses Vertrages genannten Fristen gefährdet ist. Erst mit schriftlicher Zustimmung der Stadt wird die Projektentwicklerin von ihren Verpflichtungen frei.
- (3) Falls die Bauherrin das Vertragsgrundstück beziehungsweise Teile des Vertragsgrundstücks verkauft, so ist sie verpflichtet, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen dem Käufer mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen (Rechtsnachfolge). § 2 Absatz 3 und § 8 Absatz 1 ist sind zu beachten.

§ 16

Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

§ 17

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen / Ergänzungen / Informationsfreiheitsrecht / Sonstiges



- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages bzw. in der weiteren Planung ergänzende Bestimmungen notwendig oder sinnvoll werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Jede Änderung oder Ergänzung des Vertrages bedarf der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht und bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für eine Änderung dieser Klausel.
- (4) Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans besteht kein Anspruch. Ein solcher kann auch nicht durch Vertrag begründet werden, § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Änderung der Planungsziele oder ein Abbruch des Bebauungsplanverfahrens ist letztlich Entscheidung der Stadtgemeinde Bremen – Stadtbürgerschaft – und führt nicht zu Ansprüchen der Projektentwicklerin. Das gleiche gilt für bestimmte Inhalte des Bebauungsplans.
- (5) Baugenehmigungs- oder sonstige öffentlich-rechtliche Verfahren werden durch die Regelungen dieses Vertrages nicht berührt.

**§ 18 Hinweis an den Vertragspartner zur Veröffentlichung
nach Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)**

- (1) Eine Veröffentlichungspflicht des vorliegenden Vertrags nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz besteht dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veröffentlichungspflicht dieses Vertrags nach Maßgabe des § 11 Absatz 4a in Verbindung mit § 6b BremIFG („sonstiger Vertrag“ ab einem Gegenstandswert von 50 000 Euro) gegeben sind. Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird dieser Vertrag nach Maßgabe der Vorschriften des BremIFG ohne Angabe von personenbezogenen Daten sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen durch Bremen veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach dem BremIFG sein.

**§ 18
Ausfertigungen, Anlagen**

- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Projektentwicklerin und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei, die Bestandteil dieses Vertrages sind:

Anlage 1: Städtebaulicher Vorvertrag vom 09.05.2018	(6 S.)
Anlage 2: Übersichtsplan der Baufelder bzw. Bauteile B, C, D	(1 S.)
Anlage 3: Siegerentwurf der Architekten Wirth & Wirth	(3 S.)
Anlage 4: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes incl. Begründung (Verfahrensstand: 27.04.2020)	(1 Pl., 54 S.)
Anlage 5: Lageplan Vertragsgebiet	(1 S.)



- Anlage 6: Grundbuchauszug zum Grundstück der Baufelder B + C (19 S.)
- Anlage 7: entfallen
- Anlage 8: Lageplan / Schnitte aus dem Bauentwurf der HWSA-Maßnahme Haven Höövt (Lph.3 der HOAI) (3 Pl.)
- Anlage 9: Varianten zur Vordeichgestaltung der Architekten Wirth & Wirth (13 S.)
- Anlage 10: Richtlinienneufassung zum geförderten Wohnungsbau (4 S.)
- Anlage 11: Gestaltungshandbuch der Arch. Wirth (19 S.)
- Anlage 12: Gesprächsvermerk vom 10.07.2019 mit SBD (6 S.)
- Anlage 13: statische Machbarkeitsstudie zum Planungswettbewerb (4 S. 6 Pl.)
- Anlage 14: Lageplan und Systemschnitte durch Baufeld B zur Höhenermittlung vom 25.10.2019 (3 Pl.)

§ 19

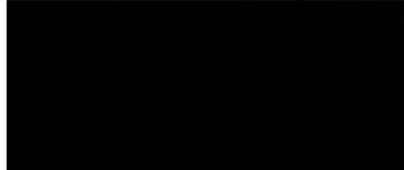
Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

Bremen, den 13/5/2020



Bremen, den 26.05.2020



Städtebaulicher Vorvertrag

zwischen

der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
(SUBV),

dieser vertreten durch [REDACTED], Bauamt Bremen-Nord (BBN),
Gerhard-Rohlfs-Str. 62, 28757 Bremen

– nachfolgend „**Stadt**“ genannt –,

und der

[REDACTED]
vertreten durch die Geschäftsführer, [REDACTED]

– nachfolgend „**Vorhabenträgerin**“ genannt –,

Präambel

Das Einkaufszentrum Haven Höövt wurde 2001 errichtet. Seit 2012 befand sich das Objekt als Portfoliobestandteil einer zwischenzeitlich eingetretenen Besitzgesellschaft in Insolvenz. Die zunehmenden Leerstände im Objekt und ein entsprechender Investitionsstau ergaben über die letzten Jahre einen städtebaulichen Missstand, an dessen zeitnaher Behebung die Stadt ein erhöhtes öffentliches Interesse hat. Im April 2017 wurde das Objekt im Rahmen des Insolvenzrechts mit dem Ziel einer Revitalisierung und Neustrukturierung an die o.g. Vorhabenträgerin verkauft. Grundlage des Erwerbs bildete u. a. ein mit der Stadt Bremen abgestimmtes Eckpunktepapier zu den privaten und öffentlichen Zielen und Zwecken einer möglichen Projektentwicklung (**Anlage S1**).

Interesse der Vorhabenträgerin ist einerseits die zeitnahe Revitalisierung des Bauteils D als Einzelhandelsimmobilie; andererseits die Entwicklung eines Neubauquartiers mit wohnwirtschaftlichem Schwerpunkt auf den bisherigen Bauflächen B + C nach vorauslaufendem Abbruch des Bauteils B sowie der Verbindungsbrücke. Den Vertragspartnern ist dabei bekannt, dass es sich bei der Entwicklung der einzelnen Teilflächen um unterschiedliche Verfahrensumfänge und –zeiträume handelt, die umfangreiche inhaltliche Abstimmungsbedarfe implizieren.

Zur Sicherung einer städtebaulich, architektonisch und funktional geordneten und fristgerechten Projektentwicklung sowie im Interessensaustausch zwischen den Vertragsparteien werden die als prioritär identifizierten Rahmenbedingungen und Eckpunkte der Projektentwicklung noch vor einem nachfolgenden konkretisierenden städtebaulichen Vertrag wie folgt vereinbart:

Bestimmungen:

§ 1

Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die Grundstücke: Gemarkung Vorstadt R, Flur 181, Flurstücke: 772/3, 772/4, 772/22, 772/23, 772/25, 768/73, 768/82, 768/84, 768/93, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1218, auf denen sich die ehemalige Einzelhandelsimmobilie „Haven Höövt“ befindet. Das Vertragsgebiet ist verbindlich in einem Lageplan (**Anlage S2a**) dargestellt. Detailpläne und Sonderregelungen gehen vor.
- (2) Die im Weiteren beschriebenen Teilflächen B, C und D sind im Übersichtslageplan (**Anlage S2b**) dargestellt.

§ 2 Eigentumssituation und Entwicklung

- (1) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der in § 1 (1) genannten Flurstücke. Dies hat sie durch einen Grundbuchauszug nachgewiesen, der in Kopie diesem Städtebaulichen Vorvertrag als **Anlage S3** beigefügt ist. Etwaige Belastungen des Grundstücks, insbesondere Dienstbarkeiten / Baulisten, sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
- (2) Beabsichtigt ist im Ergebnis der Projektentwicklung die Möglichkeit eine eigentumsrechtlichen Trennung bzw. Unabhängigkeit der Immobilien auf den Bauflächen D bzw. B/C.

§ 3 Bauleitplanerfordernis und Sicherung der Planungsziele

- (1) Das Vorhaben befindet sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1218, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 11.06.1999. Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass zur Umsetzung des geplanten Projektes die verbindliche Bauleitplanung anzupassen ist. Das Erfordernis ergibt sich aus der aktuell unzureichenden Regelung bzgl. Definition, Limitierung und Verteilung der im Plangebiet zulässigen Verkaufsfläche, zum anderen in der zu schaffenden allg. planungsrechtlichen Zulässigkeit der beabsichtigten Wohnnutzung.
- (2) Die Stadt hat mit Beschluss der zuständigen Deputation vom 30.11.2017 einen Planaufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans 1218 gefasst, um das Areal des bisherigen Haven Höövt in differenzierter Nachnutzung zu revitalisieren (**Anlage S4**). Die Vorhabenträgerin erkennt die nachfolgend aufgeführten Planungsziele dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 durch diesen Vertrag an:
Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Rahmen einer Neustrukturierung und Revitalisierung des Haven Höövt-Areals unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:
 - Berücksichtigung der Belange des Generalplanes Küstenschutz, d.h. Herstellung eines öffentlichen Hochwasserschutzes (HWS) in Übernahme und Ertüchtigung des privaten HWS-Bestandes
 - Städtebauliche Neuordnung der Baufelder B + C einschließlich des Umfeldes auf Grundlage eines vorauslaufenden konkurrierenden Verfahrens zur Entwurfsqualifizierung
 - Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter anteiliger Berücksichtigung der örtlichen Wohnraumförderung
 - Konzentration und nachhaltige Sicherung der Einzelhandelsnutzung mit breitem Sortimentsangebot im Bauteil D unter Beibehaltung der Obergrenze von max. 11.500 qm Verkaufsfläche und Nachweis der Verträglichkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Vegesack, der Zentren innerhalb Bremen-Nord sowie der Umlandzentren
 - Qualifizierte Prüfung und Entwicklung der umgebenden öffentlichen Raumgestaltung
 - Sicherung der Planungsziele und einer zeitlich-qualitativ integralen Entwicklung mittels eines städtebaulichen Vertrages mit der Eigentümerin/Vorhabenträgerin.

§ 4 Entwicklung des Einzelhandels

- (1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die anzupassende Bauleitplanung den Zielen und Zwecken des kommunalen sowie des interkommunalen Zentren – und Nahversorgungskonzeptes entsprechen muss. Die Vorhabenträgerin ist sich bewusst, dass die Stadt beabsichtigt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218, die Festsetzung zukünftig sortimentsbezogen nach verträgli-

cher Verkaufsflächenobergrenzen zu regeln. Die Grundlagen hierfür sollen durch ein begleitendes Gutachten im Auftrag der Stadt ermittelt werden.

- (2) Vereinbartes Ziel ist im Weiteren die räumlich auf das Bauteil D konzentrierte Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel mit Festlegung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen. Die Stadt sichert dabei im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeit des Besatzes der Einzelhandelsimmobilie die gutachterliche Prüfung sich überschneidender sortimentsbezogener Verkaufsflächenkorridore zu. Die im Rahmen des Gesamtprojekts zur Festsetzung vorgesehene Verkaufsfläche soll 11.500 m² gemäß folgender Definition nicht überschreiten, die sich an der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 orientiert, aber an die seitdem eingetretenen Entwicklungen im Einzelhandel angepasst worden ist und von der Stadt regelmäßig in Bauleitplänen zu Grunde gelegt wird:

„Verkaufsfläche ist diejenige Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Kassenvorzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang sowie Flächen für die Entsorgung von Verpackungsmaterial durch die Kunden und die Pfandrückgabe. Zur Verkaufsfläche zählen auch Flächen, die der Abholung von Waren dienen, soweit sie von Kunden betreten werden können.“

- (3) Die Vorhabenträgerin erkennt insoweit an, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit jeder genehmigungspflichtigen und der Bebauungsplanänderung vorauslaufenden Einzelhandelsnutzung in Bauteil D (Bauantrag) unter dem Vorbehalt steht, dass die Verträglichkeit des Bauantrags mit den Zielen der unter § 4 (1) genannten Konzeptes steht. Unabhängig davon erkennt die Vorhabenträgerin an, dass jede Einzelhandelsnutzung auf Grund dieses Vertrages der Verträglichkeit mit den Zielen des unter § 4 (1) genannten Konzeptes steht. Verträglich sind insbesondere diejenigen Nützungen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Aktenzeichen: N00482 BG 2018) durch das Referat 71 des Senator für Umwelt, Bau und Verkehr mit Vermerk vom 31.01.2018 als verträglich beurteilt worden sind. Die Stadt wird eine antragsgegenständliche Sortimentszusammensetzung durch das zuständige Fachreferat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, ggf. unter Hinzuziehung eines Fachgutachters prüfen. Die Parteien stimmen darin überein, dass es auf Grund des gegebenen Zeitdrucks den gegenseitigen Interessen am besten entspricht, wenn die Stadt auch auf Grund dieses Vorvertrages berechtigt ist, eine nicht mit den Zielen des unter § 4 (1) genannten Konzeptes verträgliche Nutzung zu untersagen. Eine Durchsetzung durch Verwaltungsakt ist insofern, d.h. allein bzgl. dieser vertraglichen Vereinbarung, ausgeschlossen. Die Ausübung der üblichen bauordnungsrechtlichen Befugnisse, auch hoheitlicher Art, bleibt unberührt.
- (4) Gemäß Beschluss des Beirates Vegesack setzt sich die Vorhabenträgerin dafür ein, im Rahmen der Revitalisierung des Bauteils D ein Angebot im Bereich Unterhaltungselektronik zu schaffen.
- (5) Für die Zeit des Umbaus werden alle verbleibenden Einzelhandelsbetriebe aus dem Bauteil D in das Erdgeschoss des Bauteils B ausgelagert. Nach Fertigstellung der neuen Einzelhandelsflächen im Bauteil D ist das Bauteil B von allen Nutzungen freizuziehen. Die Vorhabenträgerin erklärt insoweit mit diesem Vertrag auch die vorbehaltlose Rückgabe der derzeit rechtskräftigen Baugenehmigungen für das Bauteil B (Aktenzeichen: N04841BG1999 und B05871999) an die Stadt mit Wiederinbetriebnahme des Handelsteils D, sobald und soweit die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung im Bauteil D durch entsprechend bestandskräftige Baugenehmigung erlaubt und baulich umgesetzt ist.

§ 5 Entwicklungsziele der Bauflächen B und C

- (1) Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass eine städtebaulich-funktionale Inwertsetzung des Standortes nur im Rahmen eines Teilabbruchs der bestehenden Einzelhandelsimmobilie möglich ist. Entsprechend sichert die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten den fristgerechten Rückbau der Verbindungsbrücke zwischen den Bauteilen B und D sowie des Bauteils B, mindestens bis Erdgeschoss des Bestandgebäudes, zu. Bis zum Abbruch ist das Gebäude gegen Vandalismus zu schützen sobald und soweit die Ziele dieses Vertrages im Übrigen erreicht sind.
- (2) Die Vorhabenträgerin und Stadt vereinbaren, alternativ zu einer weitergehenden wohnbaulichen Nutzung, die Prüfung optionaler Funktionsbausteine von öffentlichem Interesse. Diese sollen im Rahmen des Wettbewerbs in den Entwurf integriert werden. Die Vorhabenträgerin erklärt ihr Interesse der Stadt zu diesen Nutzungsbausteinen befristet Pacht- bzw. Mietverträge zu den schlüsselfertig nach Maßgabe der öffentlichen Nutzer herzustellenden Einheiten anzubieten. Hierzu zählen: eine Polizeidirektion und/oder eine Büronutzung mit ca. 3.000 qm BGF, eine Kinderbetreuungseinrichtung, Dienstleistungsflächen für ambulante Dienste/Praxen, Gastronomie, Kulturelle Einrichtung, Einzelhandel (max. 1000 m² BGF), Soziale Einrichtung und/oder ein Boarding House. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass eine Nutzung ohne nur eine der genannten Nutzungen zukünftig gebietsuntypisch wäre.

§ 6 Städtebaulicher Wettbewerb

Zur Sicherung einer nachhaltigen Projektentwicklung vereinbaren die Vertragsparteien im Rahmen der Neuentwicklung der Bauflächen B + C die Durchführung eines kooperativen städtebaulichen Wettbewerbs gemäß RPW. Hinsichtlich Verfahren, Umfang, Aufgabenstellung und Überleitung der Ergebnisse wird auf den abgestimmten und von der Architektenkammer Bremen freigegebene Auslobungstext, Stand 28.02.2018 (**Anlage S5**), verwiesen.

§ 7 Fassadengestaltung Bautell D

Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereit, zugunsten der Adressbildung und Standortaufwertung die Fassaden des Bauteils D zur Straße „Zum Alten Speicher“ abweichend vom bislang eingereichten Bauantrag baulich neu zu gestalten und entsprechend zur Nachgenehmigung zu stellen. Die Gestaltung ist mit der Senatsbaudirektorin abzustimmen. Der Umfang der erwarteten Umgestaltung erstreckt sich dabei auf:

- a) Neugestaltung einer zweigeschossigen Eingangssituation
- b) Voraussichtlich selbsttragende Fassadenvorsatzschale zur volumetrischen und gestalterischen Homogenisierung der Straßenfassade und der Ecksituation zum nördlich gelegenen Grünraum.
- c) Die Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen ist abzustimmen und in die Gestaltung miteinzubeziehen. Sie sind zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen.
- d) Das Vorfeld des zukünftigen Hauptzugangs ist in Abstimmung mit dem Amt f. Straßen und Verkehr hinsichtlich einer ruhigeren und großzügigeren Oberflächengestaltung („Shared Space“) zu prüfen und, soweit möglich, dahingehend anzupassen.
- e) Die Überdachung der Parkhauszufahrt / Zufahrt zur Anlieferung wird entfernt, um die Wirkung des Hauptgebäudes in Richtung Kreuzung zu stärken. Die Rampen und die offene Westfassade des Parkhauses werden vereinheitlichend gestalterisch gefasst. Die verkehrliche Beschilderung ist analog zu den Werbeanlagen mit der Stadt abzustimmen.

§ 8 Wohnraumförderung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen, mindestens 25 v.H. der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1218 1. Änderung zur Erstellung vorgesehenen Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnraumförderung zu erstellen.

§ 9 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, einschließlich der nachfolgend näher bezeichneten Maßnahmen, in vollem Umfang. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls das Vorhaben nicht zur Durchführung kommt. Diese Regelung tritt mit Unterzeichnung dieses Vertrages in Kraft. Die Vorhabenträgerin trägt insbesondere:

- a) Sämtliche Kosten der Durchführung des unter § 6 beschriebenen Wettbewerbs inkl. Anschlussbeauftragung und
- b) sämtliche, im Rahmen der notwendigen Bauleitplanänderung im Auftrag des Bauamtes Bremen Nord erforderlich werdende Kosten inkl. evtl. notwendiger Gutachten (u.a. Einzelhandels-, Lärm-, und/oder Verkehrsgutachten, Altlastensondierung, Kampfmittelerkundung). Dabei wird klargestellt, dass nur die Planungsleistungen zu erstatten sind, die durch Beauftragung vom Bauamt Bremen-Nord an Dritte anfallen. Eine Rückvergütung der vom Bauamt Bremen-Nord erbrachten Leistungen wird von der Stadt nicht gefordert.

§ 10 Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Die Vorhabenträgerin hat im Rahmen ihrer Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt unverzüglich Mitteilung machen, wenn sie die Durchführung des gesamten Vorhabens oder Teile des Vorhabens auf Dritte übertragen will. Die Übertragung des Vorhabens oder von Teilen des Vorhabens bedarf der Zustimmung der Stadt. Erst mit Zustimmung der Stadt wird die Vorhabenträgerin von ihren Verpflichtungen frei.

§ 11 Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

§ 12 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen / Ergänzungen / Informationsfreiheitsrecht / Sonstiges

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages bzw. in der weiteren Planung ergänzende Bestimmungen notwendig oder sinnvoll werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für die gesicherte Umsetzung der Verfahrens- bzw. Abstimmungsergebnisse aus den § 6. Das

- Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.
 - (4) Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans besteht kein Anspruch. Ein solcher kann auch nicht durch Vertrag begründet werden, § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Änderung der Planungsziele oder ein Abbruch des Bebauungsplanverfahrens ist letztlich Entscheidung der Stadtgemeinde Bremen – Stadtbürgerschaft – und führt nicht zu Ansprüchen der Vorhabenträgerin. Das gleiche gilt für bestimmte Inhalte des Bebauungsplans.
 - (5) Nach § 11 Abs. 4a Satz 3 BremIFG hat die Behörde, die einen Vertrag mit einem Dritten schließt, vor Abschluss des Vertrages auf die Veröffentlichungspflichten nach § 11 Abs. 4 Satz 1 BremIFG hinzuweisen. Dies gilt insbesondere für Verträge ab einem Ge genstandswert von 50.000,00 EUR. Die Veröffentlichungspflicht nach § 11 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 11 Abs. 4a Satz 1 BremIFG sieht vor, dass Behörden, die einen Vertrag ab 50.000,00 EUR abschließen, diesen ohne Angaben von personenbezogenen Daten und Geschäfts- und Befreiungsgeheimnissen in elektronischer Form unverzüglich allgemein zugänglich zu machen und unverzüglich an das elektronische Informationsregister zu melden haben. Es ist zweifelhaft, ob der vorliegende Städtebauliche Vorvertrag hierunter fällt. Rein vorsorglich erfolgte vor Vertragsschluss ein entsprechender Hinweis, der hiermit auch noch wiederholt wird.

§ 13 Ausfertigungen, Anlagen

- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vorhabenträgerin und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei, die Bestandteil dieses Vertrages sind:
 - Anlage S1: Eckpunktepapier
 - Anlage S2a: Lageplan
 - Anlage S2b: Übersichtsplan mit Bauteilbezeichnung
 - Anlage S3: Auszug aus dem Grundbuch / Handelsregister ?
 - Anlage S4: Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218
 - Anlage S5: Auslobungstext zum Städtebaulichen Wettbewerb

§ 14 Erfüllungsort und Gerichtsstand

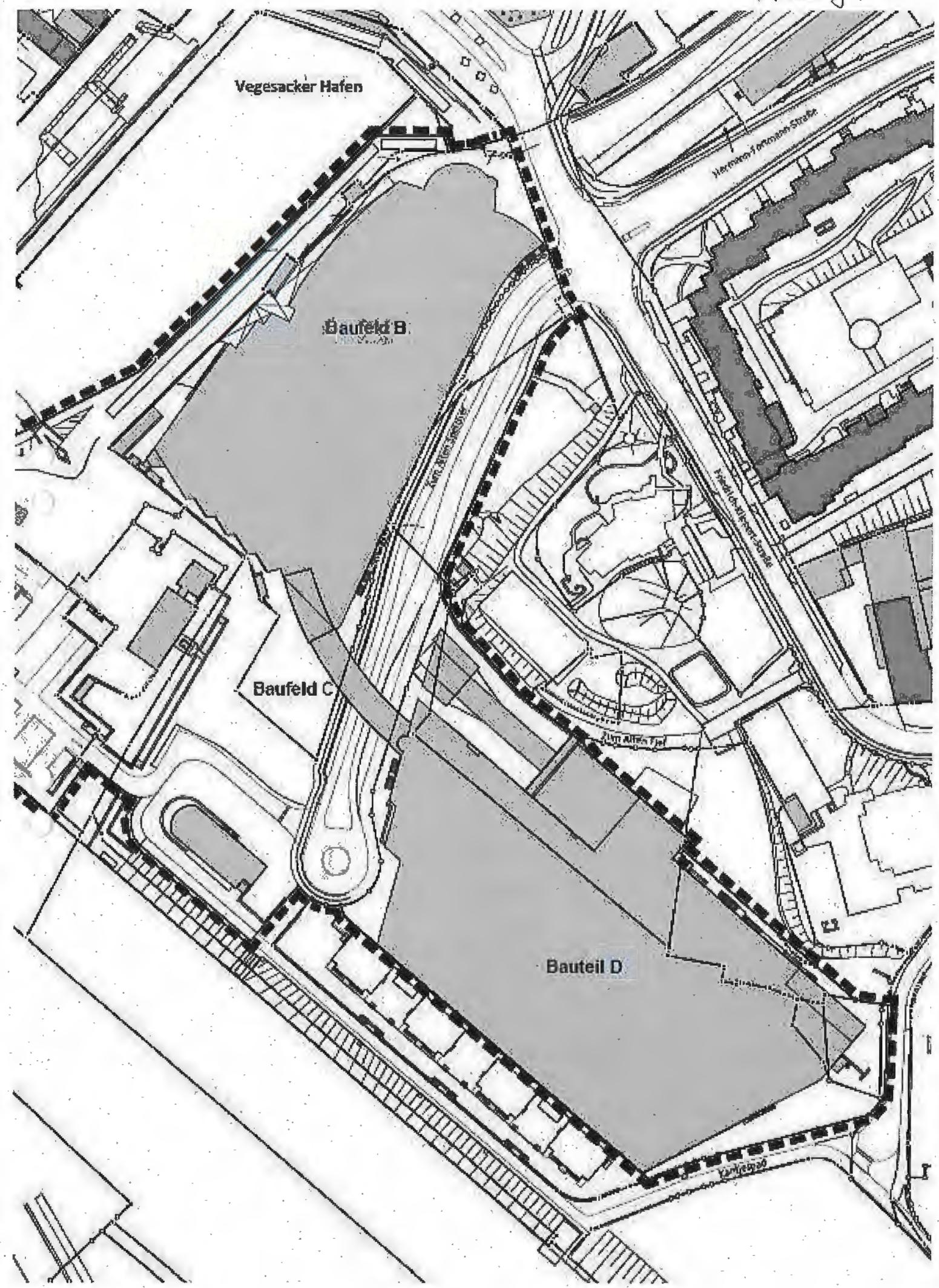
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

Bremen, den 09.05.2018

Bremen, den 09.05.2018

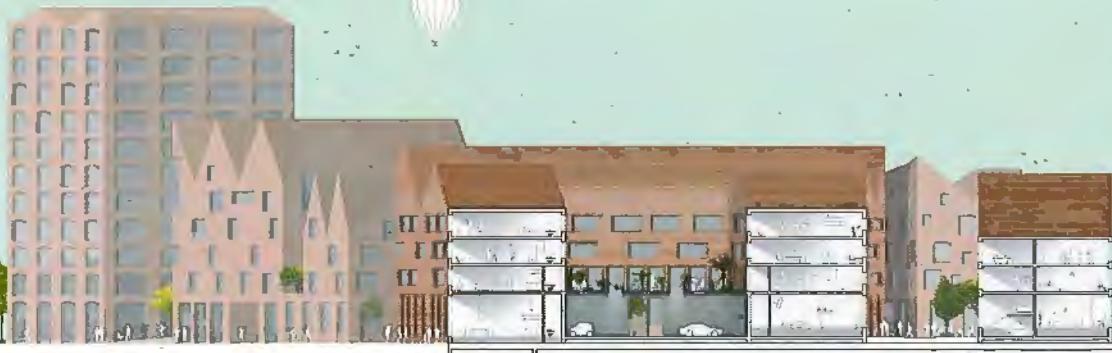
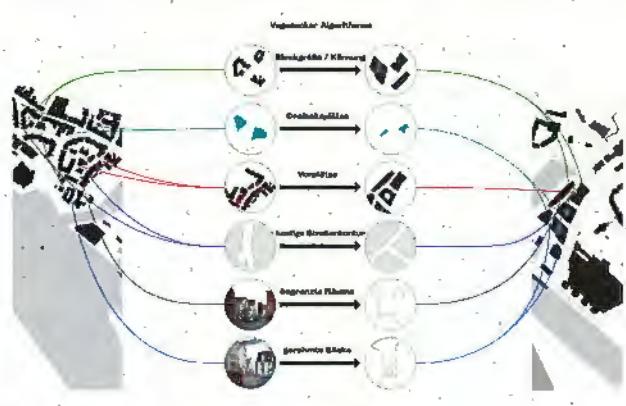
Amtsleiter Bauamt Bremen-Nord

Anlage 2





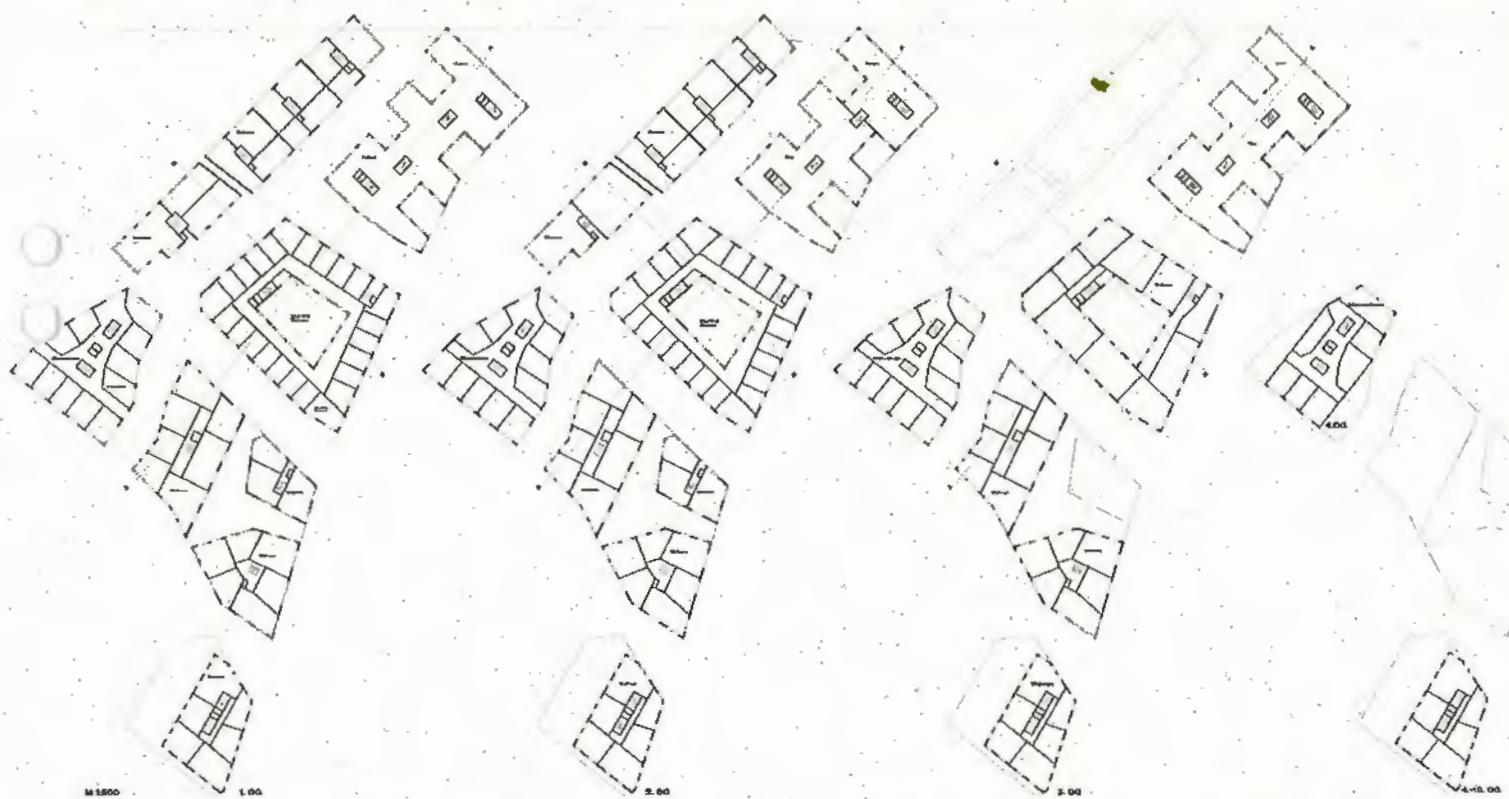
Formfindung







Wohnbau
Altentwicklungs-
Bauende Wohnbau-
Neubauwohn-
Other Einzelhand-
Shop
Kita
Parkan
Parkan im Hof
Dachgarten



Entfernungsmasse
Das Zentrum des Quartiers ist eine interlockende Reihe, Kleinsthäuser und Doppelhäuser, die einen geschwungenen Verlauf des gesamten Blockrandes und Durchgang (Hofbecken). Dieses sogenannte rot grüne Kettchen. Die Entfernungsmasse ist ein doppel terrassierter Bereich mit Giebelhöhe, kleinen Abzäunen und Spülsteinen. Zur schmalen Fassade des Innenraums gehört das Stützmauerwerk der gegenüberliegenden Umgebung.

Abschlussfläche
Der Platz ist eine Rückwand, zwischen Quartiersende und Abschluß an der Lebse-Häusern entsteht ein Kreuzgang. Der Abschluß liegt an Nachbarung in der Höhe, gefolgt von einem Satteldach Hofbecken-Lage.

Fassade
„Das letzte zupassende Material“
Der grüne Block ist ein Block mit der möglichsten Masse. Im Falle der Fassade ist es der alte Speckstein der beständigen Häuser. Der Vier-Säule-stein ist natürlich kein Einzelhandels-Block, der gesuchte Präsentiert leicht durch eine Außenfassadenelemente, die die Fassade des Hauses verstärken. Das Konzept ist ein Block mit der Fassade, der die Häuser leicht unterschiedlich machen kann. Der Abschluß ist mit der grünen Volante des Dachaufbaus und bildet eine Rückwand mit Grünem Raum und den Verhältnissen der anderen Wände.

Rahmenpläne
Der Platz ist die Übergangszone zwischen und kann durch die unterschiedlichen Muster im Quartier und die fiktiven Metallbeschläge leicht. Der Platz verzweigt sich als Säulenpfeile und verbindende Gasse und sieht als Außenraum. Ein Block als Übergang für das Umfeld bringt die Längsbeschleunigung und die Querbeschleunigung.

Querstruktur
Zwei Parkplätze für Quartier für erhöhte Punkte am und unter den Ecken an den gegenüberliegenden Giebeln. An best versteckten im Giebel mit dem Quartier.

Querstruktur
Im Kern des Quartiers müssen die versteckten Laufwege, die die Quartiere verbinden. Der Block ist ein Block mit dem Türraum & Nachbarung. Der Block ist ein Block mit der Altentwicklung, Bauende Wohnbau- und die Kita befindet den Platz an allen Türräumen.



Begründung zum

Bebauungsplan 1218, 1. Änderung „Haven Höövt“

**für ein Gebiet in Bremen-Vegesack
im Bereich**

- Vegesacker Hafen**
- Friedrich-Klippert-Straße**
- Zum Alten Speicher**
- Zum Alten Tief**
- Kantjespad und der**
- Lesum**

Bearbeitungsstand: 27.04.2020

Inhaltsverzeichnis

A	Plangebiet	3
A 1	Lage, Entwicklung und Zustand.....	3
A 2	Geltendes Planungsrecht	5
B	Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit.....	6
C	Planinhalt	10
C 1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
C 2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	24
C 3	Verkehrliche Erschließung.....	25
C 4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	30
C 5	Private Grünfläche und Erhaltungsgebote	31
C 6	Klimaschutz und Energie	31
C 7	Gestaltungsfestsetzungen	31
C 8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	32
C 9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	36
C 10	Ver- und Entsorgung	39
D	Umweltbericht.....	40
D 1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	40
D 2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten, in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	41
D 3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	43
D 4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	52
D 5	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung	52
D 6	Maßnahmen zur Überwachung	52
D 7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	52
D 8	Verwendete Literatur	53
E	Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung.....	53

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt in Bremen Nord im Stadtteil Vegesack. Direkt an das Plangebiet grenzt westlich der historische Vegesacker Museumshafen an. Im Norden liegen der Vegesacker Bahnhof sowie die Friedrich-Klippert-Straße. In Richtung Süden erstreckt sich das Plangebiet bis zur Weser und Lesum. Das Plangebiet grenzt an die Ortsmitte Vegesacks an, die sich westlich des Plangebietes erstreckt. Es weist eine Größe von ca. 6,1 ha auf.

Das Plangebiet blickt auf eine über hundertjährige Geschichte als Werft- und Industriestandort zurück. Nach Aufgabe dieser Nutzung lag das Areal bis Ende der 1990er brach, bis zu Beginn der 2000er Jahre eine bauliche Neuentwicklung begann. Der Großteil der Bestandsgebäude wurde in deren Folge abgerissen.

Aus der Zeit als Werftstandort blieben lediglich im südlichen Plangebiet das Verwaltungsgebäude der Lürssen Werft und ein unter Denkmalschutz stehender Speicher der ehemaligen Lange-Werft aus dem 19. Jahrhundert erhalten. Der historische Speicher wurde saniert, umgebaut und beherbergt heute neben Büros u.a. das Vegesacker Geschichtshaus. Zur Erschließung des Gebietes wurde eine neue Straße („Zum Alten Speicher“) gebaut, deren öffentliche Widmung aber bis heute formal noch nicht erfolgt ist.

Wesentlicher Bestandteil der damaligen baulichen Entwicklung war der Bau des Einkaufszentrums „Haven Höövt“. Mit dem Bau eines Einkaufszentrums wurde das Ziel verfolgt, „(...) das Mittelzentrum Vegesack zu erhalten und in seiner Bedeutung zu stärken“.¹

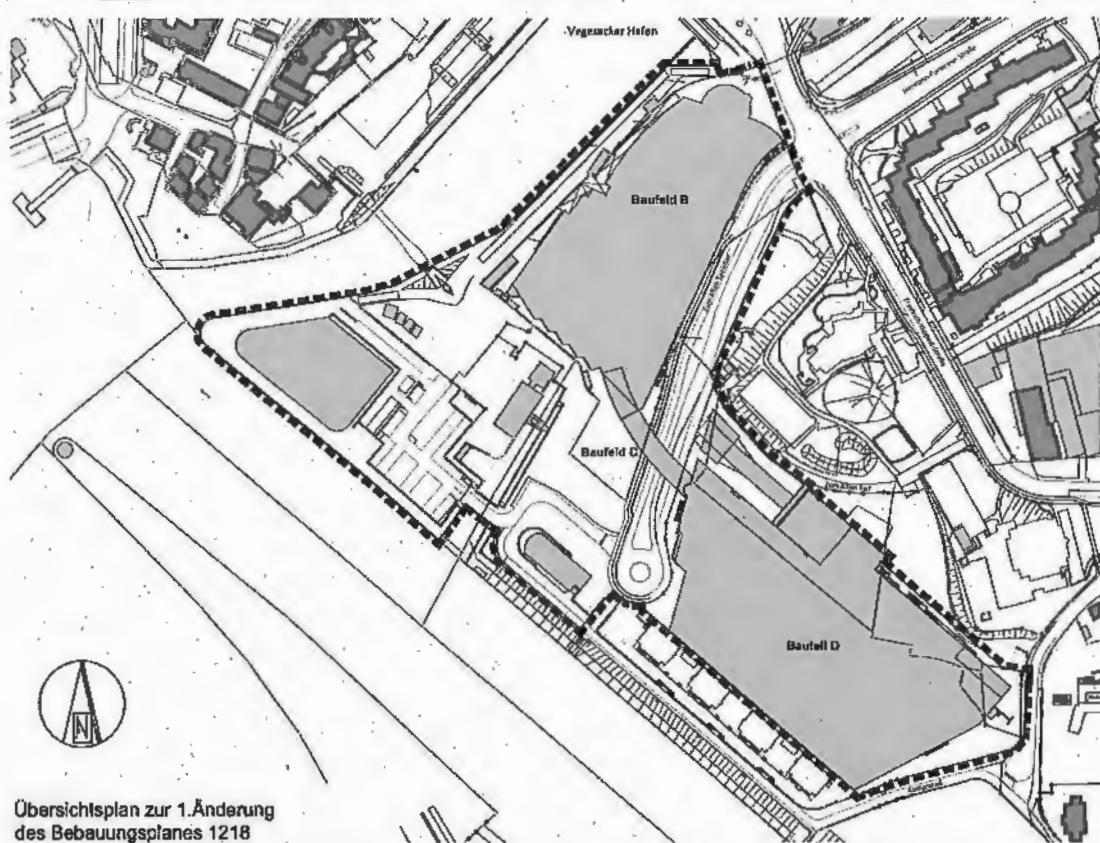
Das Einkaufszentrum wurde im Jahre 2003 eröffnet. Es setzt sich aus zwei großflächigen Gebäudekörpern (Bauteil B – entlang des Hafenbeckens, Bauteil D – entlang der Lesum, hinter der Wohnanlage „Vier Deichgrafen“) zusammen, die mit einer Brücke über die öffentliche Straße „Zum Alten Speicher“ verbunden wurden. Ein nur anfangs projektiert Bauteil A sowie der dritte Baukörper für ein Kino (Bauteil C) wurden nicht realisiert (vgl. Abbildung 1).

Die Einzelhandelsnutzung erstreckte sich im Wesentlichen auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss der Bauteile B + D. Im zweiten OG wurden ein Fitnesscenter und weitere Dienstleistungen untergebracht. Ein umfangreiches Parkplatzangebot stand in dem dreigeschossigen Parkhaus (UG, 1. und 2. OG) in baulicher Einheit mit dem Bauteil D zur Verfügung.

Zusätzlich zum Einkaufszentrum Haven Höövt wurden im Zuge der Neuentwicklung noch einige kleinere Gebäude im Plangebiet errichtet, die heute gewerblich, kulturell und gastronomisch genutzt werden. Am südlichen Ende des Plangebietes wurde als touristische Attraktion der Liegeplatz des Schulschiffes Deutschland geschaffen.

Das Einkaufszentrum konnte sich trotz seiner Größenordnung nicht als überregionaler Einkaufsstandort etablieren. Ab dem Jahre 2012 befand sich das Einkaufszentrum in einem Insolvenzverfahren. Die Bestandsimmobilie weist heute städträumliche und architektonische Defizite auf. Mitte 2017 wurde das Objekt „Haven Höövt“ an einen institutionellen Anleger weiterveräußert. Die von der Eigentümerin beauftragte Haven Höövt Projektentwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt, das Areal mit einer Schwerpunkt Nutzung „Wohnen“ in den Baufeldern B und C sowie einem neu konzipierten Einkaufszentrum im Bauteil D als urbanes, nutzungsgemischtes Quartier zu revitalisieren.

¹ Begründung zum Bebauungsplan 1218, S. 14



Übersichtsplan zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes 1218

Abbildung 1: Übersichtsplan zur 1. Änderung mit den Bauteilen B, C und D (Quelle: Bauamt Bremen-Nord)



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes mit Umgebung (Quelle: Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Geo Information, Referat 66, durch A+S bearbeitet)

Das Plangebiet ist heute fast vollständig bebaut und versiegelt. Nur das Baufeld C östlich des Vegesacker Geschichtenhauses wurde bisher noch nicht bebaut und liegt brach. Im Oktober 2018 wurde der Abriss der Verbindungsbrücke durchgeführt. Das Bauteil D wurde umgebaut und wurde an die heutigen Anforderungen eines modernen und attraktiven Einkaufszentrums angepasst.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan Bremen als „Gemischte Baufläche“ sowie als zentraler Versorgungsbereich (rot gestrichelte Linie) dargestellt (vgl. Abbildung 3).

Es ist beabsichtigt im Rahmen der 1. Änderung für einen Teilbereich des Plangebietes ein „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO und für den Teilbereich des Bauteils D ein sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.



Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung (schwarz gepunktete Linie) (Quelle: Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Geo Information, Referat 66, durch A+S bearbeitet)

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird aus der Darstellung „Gemischte Baufläche“ des Flächennutzungsplans entwickelt, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

Die parallel zum Bebauungsplanverfahren begonnene 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Änderung der Darstellung „Gemischte Baufläche“ in ein Sondergebiet „Einzelhandel“ zum Ziel hatte, wird nicht mehr für erforderlich gehalten, da in einem Zentralen Versorgungsbereich aus der Darstellung „Gemischte Baufläche“ ein „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann. Das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde daher eingestellt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans 1218 (vgl. Abbildung 4). Dieser ist seit 1999 rechtskräftig und setzt als Art der baulichen Nutzung mehrere Kerngebiete (MK) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Geschossigkeit, maximalen Gebäudehöhen sowie einer Grundflächenzahl geregelt.

Die Erschließungsstraße „Zum Alten Speicher“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Grünstreifen (Baumreihe) festgesetzt. Die öffentlichen Freiflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereiche“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind der denkmalgeschützte Speicher sowie das bestehende Abwasserbehandlungsbecken festgesetzt.

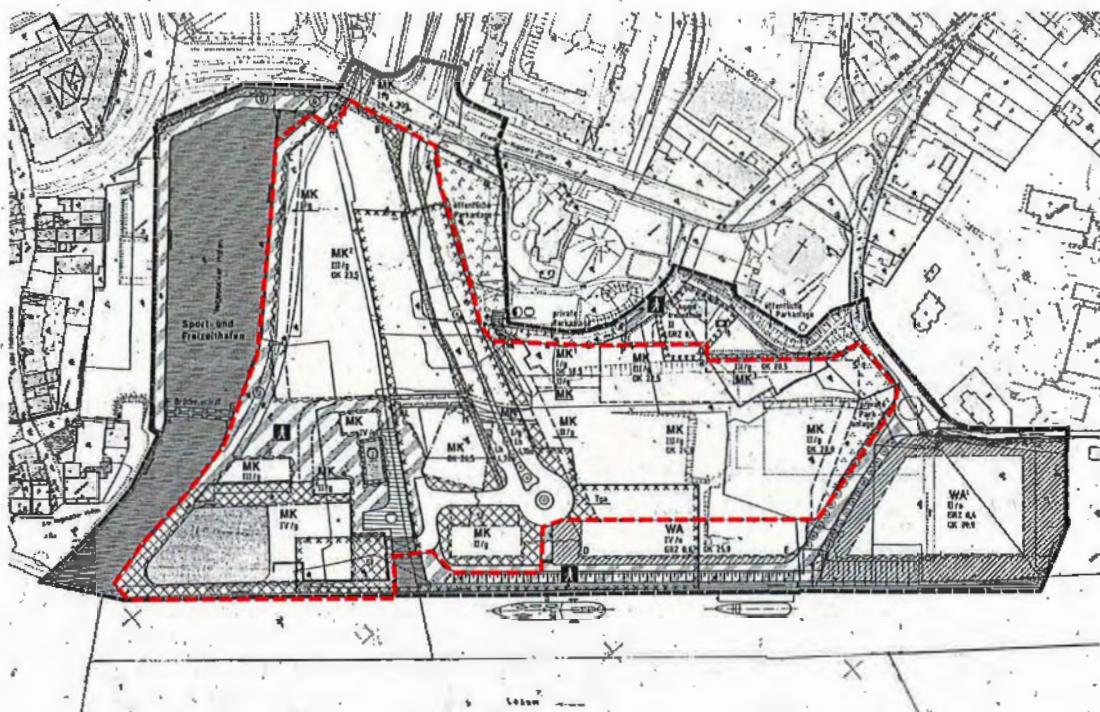


Abbildung 4: Ursprungsbebauungsplan Nr. 1218 – Plangebiet der 1. Änderung rot gestrichelte Linie
(Quelle: Bauamt Bremen Nord, bearbeitet durch A+S)

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Wie unter A 1 bereits dargestellt, ist das ehemalige Einkaufszentrum „Haven Höövt“ seit Jahren mit einer negativen Entwicklung konfrontiert. Die Leerstandsquote der Ladenbetriebe hat sich stetig erhöht. Aus heutiger Sicht ist festzustellen, dass das Projekt nicht zur erwünschten Stärkung des Mittelzentrums Vegesack sowie zur Vitalisierung des Bereiches um den Vegesacker Bahnhof und den historischen Hafen beitragen konnte. Das großmaßstäbliche Volumen des Gebäudekomplexes bildet eher eine Barriere zum Vegesacker Hafen und zur Uferkante der Lesum und der Weser, so dass die stadtärmlich attraktiven Lagen nicht eingebunden sind.

Mit der Neukonzeption des Einkaufszentrums, konzentrierter auf kleinerer Fläche, und der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers bietet sich die Chance, das Plangebiet zu einem attraktiven und lebendigen Teil der Vegesacker Ortsmitte zu entwickeln und städtebaulich neu zu strukturieren. Um die städtebauliche Neukonzeption umsetzen zu können, besteht das städtebauliche Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und neues Planrecht zu schaffen.

Mit der Planung werden die nachfolgenden Ziele verfolgt:

Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Rahmen einer Neustrukturierung und Revitalisierung des Haven Höövt-Areals sowie der südlich angrenzenden Areale unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

- Berücksichtigung der Belange des Generalplanes Küstenschutz, d.h. Herstellung eines öffentlichen Hochwasserschutzes (HWS) in Übernahme und Erfüchtigung des privaten HWS-Bestandes im Bereich des ehemaligen Einkaufszentrums „Haven Höövt“,
- Städtebauliche Neuordnung der Baufelder B + C einschließlich des Umfeldes auf Grundlage eines vorauslaufenden konkurrierenden Verfahrens zur Entwurfsqualifizierung,
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter anteiliger Berücksichtigung der örtlichen Wohnraumförderung,

- Konzentration und nachhaltige Sicherung der Einzelhandelsnutzung mit breitem Sortimentsangebot im Bauteil D unter Beibehaltung der Obergrenze von max. 11.500 qm Verkaufsfläche und Nachweis der Verträglichkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Vegesack, der Zentren innerhalb Bremen-Nord sowie der Umlandzentren,
- Qualifizierte Prüfung und Entwicklung der umgebenden öffentlichen Raumgestaltung,
- Sicherung der Planungsziele und einer zeitlich-qualitativ integralen Entwicklung mittels eines städtebaulichen Vertrages mit der Eigentümerin/Investitorin.

Planungswettbewerb und städtebauliches Konzept

Im Vorwege des Bauleitplanverfahrens der 1. Änderung wurde für das Plangebiet (Schwerpunkt Bauteile B+C) im ersten Halbjahr 2018 ein kooperativer städtebaulicher Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt, welchen das Büro Wirth Architekten aus Bremen für sich entscheiden konnte.



Abbildung 5: Lageplan des Siegerentwurfes (Quelle: Wirth Architekten Bremen, Stand: Juni 2018)

Der Siegerentwurf sieht eine, gegenüber dem heutigen großflächigen Gebäude kleinteilige, aber dennoch dichte Bebauung vor, die sich in ihrer städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit an der historischen Bebauungsstruktur der Vegesacker Ortsmitte orientiert. In der Architekturnsprache finden sich Anlehnungen an die Geschichte des Ortes als Werft- und Industriestandort, der von zahlreichen Fabrikgebäuden geprägt war.

In zentraler und sehr gut angebundener Lage soll sich unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen ein neues, Nutzungsgemischtes Wohn- und Arbeitsquartier mit ergänzenden gastronomischen und kulturellen Nutzungen entwickeln, welches durch seine Durchlässigkeit und kompakte Kleinteiligkeit wieder eine stärkere Anbindung der Vegesacker Fußgängerzone und des Bahnhofsvorplatzes an den Vegesacker Hafen und die Lesum bzw. die Weser erlaubt. Punktuelle und kleinteilige Einzelhandelsnutzungen sollen zu einer weiteren Belebung beitragen und als Trittstein und Verbindung zum neuen Einkaufszentrum im Bauteil D fungieren.

Eine städtebauliche Dominante als Auftakt (MU 1.1 bis 5 Geschosse) sowie ein weiterer, mittiger Hochpunkt im neuen Stadtquartier (MU 1.6 bis 9 Geschosse) gegenüber den

übrigen Gebäuden mit 3 – 4 Geschossen (MU 1.2 – 1.5) bilden eine bewegte Silhouette, die mit ihren zahlreichen Versprüngen der Geschossigkeit auch innerhalb der einzelnen Gebäude, die Vielfalt des neuen urbanen Quartiers nach außen verdeutlicht. Der städtische Bereich am Hafen Vegesack war bereits ab dem 19. Jhd. durch eine solche heterogene Höhenlinie geprägt, die im Siegerentwurf mit heutigen architektonischen Mitteln weiterentwickelt wird. Derzeit dominieren das ehemalige Einkaufszentrum „Haven Höövt“ sowie die Grohner Düne die Stadtsilhouette. Mit dem neuen Stadtquartier zeigt sich auch hinsichtlich seiner differenzierten Höhenentwicklung eine moderne urbane Entwicklung, die die historischen Proportionen zitiert, ohne diese nachzubauen.

Der Wettbewerbsentwurf sieht im Süden des Stadtquartiers gegenüber dem unter Denkmalschutz stehenden historischen Hafenspeicher das sogenannte „Packhaus“ vor (MU 1.6). Zu diesem städtebaulichen Hochpunkt wird gegenüber dem denkmalgeschützten Speicher durch das vorgelagerte und ebenfalls höherliegende, 2-geschossig geplante sog. „Loggerhaus“ vermittelt. Der alte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zur Planfestsetzung aus dem Jahr 1999 des bisherigen Haven Höövt einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus den giebelständigen neuen Quartiershäusern, deren Fassadengestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenmauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorgelagerter großer Platzfläche bleibt weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Maritimen Meile, die sich über die Hafenbrücke nach Alt Vegesack fortsetzt.

Die zukünftige Lage des Packhauses wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verändert. In Abwägung der denkmalschutzrechtlichen Belange und in Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und den Architekten des Siegerentwurfs sowie den Projektentwicklern wurde eine Drehung des Baukörpers nach Nordwesten vereinbart. Dadurch soll die Silhouette des alten Speichers möglichst frei erkennbar bleiben. Als besonders wichtig wurde dabei die Perspektive aus Alt-Vegesack bewertet. Um die Silhouette des Speichers in dieser Blickrichtung lesbar zu machen, soll im Hintergrund des Speichers nur ein schmaler Bereich des Packhauses sichtbar sein. Die Grundrissfläche des Baufeldes MU 1.6 wurde daher derart angepasst, dass die Giebelseite des „Packhauses“ neben dem Speicher erscheint. Auf diese Weise soll die Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Denkmals gestärkt werden und gleichzeitig die städtebauliche Dominante des Packhauses im Rahmen des Siegerentwurfs erhalten bleiben.

Um insbesondere die Qualität der Architektur des „Packhauses“ zu sichern und um die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, wird im städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin vereinbart, dass die weiterführende Hochbauplanung im Gestaltungsgremium abzustimmen ist.

Die quartiersinterne fußläufige Erschließung des neuen Stadtquartiers führt auf den denkmalgeschützten Speicher zu, formuliert aber bewusst keine dem Stadtgrundriss Vegesacks fremde Axialität ein. Die Sichtbeziehung entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ bildet dementsprechend einen weiteren Ausblick nach historischem Vorbild auf das Schulschiff Deutschland. Insgesamt ergibt sich daraus ein bewusster Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie der Umgebung.

Deutlich wird mit diesem Vorhaben auch das Ziel einer weiteren Urbanisierung des Bremer Nordens unter Beachtung der identitätsprägenden Spannung zwischen Naturraum und Stadt, die im Bremer Norden an vielen Stellen sichtbar ist. Dazu zählen eine verträgliche Verdichtung und städtische Qualifizierung der zentralen Ortsmitten, wie Vegesack dies am Hafen unbestritten ist, um einerseits städtische Angebote machen zu können und andererseits an geeigneten Orten, die Qualität des naturgeprägten Raumes stärken zu können.

Erforderlichkeit der Planänderung

Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf dient als Grundlage für die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 1218. Die städtebauliche Zielsetzung kann nur durch eine Änderung des Ursprungsbebauungsplanes 1218 erreicht werden. So ist es unter anderem erforderlich, die Art der baulichen Nutzung zu ändern, um die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartieres umsetzen zu können und langfristig zu sichern.

Eine weitere Erforderlichkeit für die Aufstellung der 1. Änderung ergibt sich aus den bisherigen Festsetzungen zum Einzelhandel. Auch wenn mit der baulichen Entwicklung eine stärkere Nutzungsmischung des Plangebietes erfolgen und dabei die ursprüngliche Einzelhandelsnutzung räumlich konzentriert werden soll, ist es für das Mittelzentrum Vege-sack von großer Bedeutung, diesen Einzelhandelsstandort im zentralen Versorgungsbe-reich langfristig zu erhalten und zu stärken.

Vor allem für Angebote in Form von großflächigem Einzelhandel, wie z.B. einem Elektro-fachmarkt, dessen Ansiedlungsversuche im übrigen Bereich der Fußgängerzone bislang erfolglos blieben, kann das revitalisierte Einkaufszentrum die Angebotsstruktur Vege-sacks ergänzen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1218 (Ursprungsplan) weist hinsichtlich der Fest-setzung von „ca. 11.500 qm Verkaufsfläche“ als Obergrenze für die Einzelhandelsnut-zung (bezogen auf alle als Kerngebiet festgesetzten Baugebiete) eine aus heutiger Sicht aufzuhebende Rechtsunsicherheit auf und lässt eine verbindliche Steuerung der Nutzung in den Bestandsimmobilien nicht zu.

Daraus ergibt sich für die Stadtgemeinde ein zwingendes Planungserfordernis, um die geplante Einzelhandelskonzentration in Bauteil D nachhaltig zu sichern und eventuelle Negativentwicklungen (potentiell großflächiger Einzelhandel, sortimentsbeschränkte Outlet-Center o.ä.) zukünftig ausschließen zu können.

Mit der 1. Änderung wird durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ auf der Grundlage der vorliegenden Auswirkungs-analyse² des Büros Stadt+Handel und unter Berücksichtigung der Zielrichtung des kom-munalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für das Einkaufszentrum ein Zulässig-keitskatalog der zukünftigen Einzelhandelsnutzungen und ergänzender Nutzungen fest-gesetzt. Die Einzelhandelsnutzung soll im sonstigen Sondergebiet konzentriert und im Urbanen Gebiet nur punktuell zugelassen werden. Die Obergrenze von 11.500 qm Ver-kaufsfläche wird dabei im Geltungsbereich nicht überschritten.

Insgesamt werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 die Voraussetzungen geschaffen, die mittelzentrale Funktion Vegecks als Wohn-, Arbeits- und Einkaufs-standort zu stärken.

² „Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des Einkaufscenters Haven Höövt in Vegeack“, Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Februar 2019

C Planinhalt

C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“

Eine Zielsetzung der 1. Änderung ist die räumliche Konzentration und langfristige Sicherung des Einzelhandels in dem umgebauten Einkaufszentrum im Bauteil D. In diesem Zuge soll auch die Steuerungsmöglichkeit der zulässigen Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums geschaffen werden. **Die derzeitige Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 qm im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird im Rahmen der 1. Änderung nicht überschritten.**

Gemäß dem § 11 BauNVO sind Einkaufszentren als großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Im Ursprungsbebauungsplan war für das Bauteil D als ein Bestandteil des bisherigen Einkaufszentrums Haven Höövt ein Kerngebiet festgesetzt. Vor dem Hintergrund, dass sich zukünftig die Einzelhandelsnutzung mit ergänzenden Nutzungen im Bauteil D konzentrieren soll und die weiteren in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden sollen, wird ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“** gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes ist die Unterbringung eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes wird ein Nutzungskatalog festgesetzt, über den die gewünschte Feinsteuerung der Einzelhandelsentwicklung und die räumliche Konzentration für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größen innerhalb eines Einkaufszentrums planungsrechtlich garantiert wird. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ entspricht der städtebaulich bestmöglichen Lösung zur Erreichung der formulierten Einzelhandelszielsetzungen.

Um zu bewerten, ob sich das revitalisierte Einkaufszentrum mit den geplanten Sortimenten im Bauteil D in die bestehende Einzelhandelsstruktur Vegesacks und der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche in Bremen und in den zentralen Orten des Umlandes einfügt und verträglich ist, wurde vom Büro Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH im Rahmen der 1. Änderung eine „Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des Einkaufsceters Haven Höövt in Vegesack“ erarbeitet. Die Auswirkungsanalyse hat die in der Zielsetzung formulierte Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 qm als Ausgangsprämissen berücksichtigt.

Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass bei einer Reduzierung der Sortimente „Bücher“ und „Zooartikel“ die untersuchten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen als verträglich im Sinne der Vorgaben

- des § 11 Abs. 3 BauNVO,
- des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (ZNK) 2009
- sowie des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)

zu bewerten sind.

Bei Einzelhandelsthemen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das im November 2009 von der Stadtbürgerschaft beschlossene „**Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen**“ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen³. Hinsichtlich der

³ Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Der Senator für Wirtschaft und Häfen, Bremen, Oktober 2009. Das

Bauleitplanung trifft das Zentren- und Nahversorgungskonzept folgende Aussage: „*Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bremen dar*“⁴.

Es ist ein Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung und zeichnet sich durch folgende Kernelemente aus:

- „1) das Ziel der Stärkung und Sicherung der Bremer Zentren in der polyzentrischen Struktur Bremens in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung sowie die Sicherung der Nahversorgung,
- 2) das daraus abgeleitete Zentrenmodell mit vier hierarchisch gegliederten Zentrentypen, die als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB räumlich konkret definiert werden sowie ergänzend sieben Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels,
- 3) die generellen Ansiedlungsregeln und Ansiedlungsempfehlungen und
- 4) die Bremer Sortimentsliste“⁵.

Im Zentren- und Nahversorgungskonzept werden unter anderem folgende übergeordneten Ansiedlungsleitsätze für die Einzelhandelsentwicklung formuliert:

„Ansiedlungsregel 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig.

Ansiedlungsregel 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens zulässig.

Ansiedlungsregel 3:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig in der Innenstadt, dem Zentrum Vegesack sowie den Stadtteilzentren und an den Sonderstandorten zugelassen werden; zentrenrelevante Randsortimente sind zu begrenzen“⁶.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept definiert für das **Stadtteilzentrum Vegesack** einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB). Der Großteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung ist Bestandteil dieses zentralen Versorgungsbereiches und bildet dessen östliches Ende. In Richtung Westen erstreckt es sich entlang der Haupteinkaufslagen Gerhard-Rohlfs-Straße, Sager Straße und Reeder-Bischof-Straße bis zum Sedanplatz.

Zentrenkonzept wird derzeit durch das Büro Stadt+Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH im Auftrag des SUBV fortgeschrieben.

⁴ Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Der Senator für Wirtschaft und Häfen, Bremen, Oktober 2009, S. 186

⁵ Vorlage Nr. 19/356-S für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 07.06.2017 - Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept - Fortschreibung (1. Zwischenbericht)

⁶ Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Der Senator für Wirtschaft und Häfen, Bremen, Oktober 2009, S. 186

Die Auswirkungsanalyse kommt hinsichtlich der Übereinstimmung zwischen den Ansiedlungsregeln und der Umstrukturierung des Bauteiles D zum Ergebnis, dass das Einkaufszentrum mit den Ansiedlungsregeln kongruent ist.

Die Auswirkungsanalyse untersucht die möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen folgender Hauptsortimente und Sortimentsbereiche und ihrer geplanten Verkaufsflächen im neuen Einkaufszentrum im Bauteil D:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogierwaren
- Bekleidung
- Glas, Porzellan, Keramik/Einrichtungszubehör/Hausrat
- Schuhe/Lederwaren und
- Spielwaren und Unterhaltungselektronik.

Bezüglich der städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Vegesack kommt die Auswirkungsanalyse zum Ergebnis, dass es in den untersuchten Sortimenten und Sortimentsbereichen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich kommen wird. Beim Großteil des Sortiments kommt es sogar zu einer Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches.

In der Auswirkungsanalyse wird darauf hingewiesen, dass sich mit der Umstrukturierung des Einkaufszentrums im Bauteil D und der geplanten Trittsteinfunktion des angrenzenden neuen Wohnquartieres auf den Baufeldern B+C (vgl. unten stehende Ausführung zum Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes) eine funktionale bipolare Struktur im zentralen Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum Vegesack etablieren kann.

Die Auswirkungsanalyse untersucht auch weitere zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Bremen. Auch hier kommt diese zum Ergebnis, dass es beim Großteil der untersuchten Sortimente und Sortimentsbereiche nicht und in Einzelfällen nicht zu gravierenden negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche kommt.

Aufgrund der engen Verflechtung zwischen der Freien Hansestadt Bremen und ihrem Umland ist eine Einzelhandelsentwicklung auch auf regionalplanerischer Ebene zu berücksichtigen. Grundlage ist ein raumplanerischer Vertrag zwischen den Kommunen und Landkreisen in der Region Bremen, den Ländern Bremen und Niedersachsen sowie dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. sowie das **Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)**. „*Durch den raumplanerischen Vertrag wurden in Bremen und in den beteiligten niedersächsischen Kommunen gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen Einzelhandels verbindlich und mit länderübergreifender Wirkung für die Region vereinbart. Das RZEHK findet Anwendung bei Einzelhandelsprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche*“.⁷

Die Auswirkungsanalyse untersucht auch die Übereinstimmung der Neustrukturierung des Einkaufszentrums mit den Zielsetzungen des RZEHK. Grundsätzlich ist das Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 qm und den festgesetzten Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen kongruent zu den Zielen und Ansiedlungsleitsätzen des RZEHK 2014. Lediglich beim Sortiment Elektronik mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 3.000 qm können Umsatzumverteilungen im Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck am Standort „Am Pumpelberg“ nicht ausgeschlossen werden. Bei dem Standort „Am Pumpelberg“ handelt es sich allerdings um einen Ergänzungsstandort für großflächigen dort nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Sortiment Elektronik ist als

⁷ <https://www.kommunalverbund.de/portal/seiten/regionales-zentren-und-einzelhandelskonzept-region-bremen-rzehk-901000284-3300.html>, abgerufen am 08.01.2019

zentrenrelevant eingestuft worden, wodurch die Umsatzumverteilungen für diese Lage keine städtebauliche Relevanz aufweisen. Angesichts der Angebotsstrukturen in Osterholz-Scharmbeck verfügt der Ergänzungsstandort „Am Pumpelberg“ im Sortiment Elektronik über eine versorgungsstrukturelle Bedeutung für die Kommune. Die Verfasser der Auswirkungsanalyse haben eine tiefergehende Prüfung zu den Umsatzumverteilungen am Standort „Am Pumpelberg“ vorgenommen:

- Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 10 % auf den Ergänzungsstandort Am Pumpelberg induziert. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Verbrauchermarkt Marktkauf (Randsortiment) und den Elektrofachmarkt Expert tangieren.
- Der in Rede stehende Verbrauchermarkt Marktkauf profitiert aufgrund seiner Lage an der B 74 von einer als sehr gut zu bewertenden verkehrlichen Erreichbarkeit. Ergänzend profitiert der Markt von Kopplungsvorteilen am Standort (Lidl, toom, Expert). Die relativ hohen prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektronik für den in Rede stehenden Marktkauf sind angesichts des deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteils und somit auch Umsatzanteils zu relativieren (Anteil der monetären Umsatzumverteilungen am Gesamtumsatz deutlich unter 10 %). Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen können dementsprechend ausgeschlossen werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen in den weiteren untersuchten Sortimenten des Planvorhabens (insb. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren).
- Der Elektrofachmarkt Expert profitiert analog zum Marktkauf aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage von einer sehr guten Erreichbarkeit sowie von Kopplungsvorteilen am Standort. Ergänzend stellt der Anbieter den einzigen strukturprägenden Elektrofachmarkt in Osterholz-Scharmbeck dar und profitiert somit von seinem Alleinstellungsmerkmal und einer entsprechend hohen Bevölkerung im Einzugsgebiet. In diesem Zusammenhang seien auch die sich allenfalls marginal überschneidenden Kerneinzugsgebiete zu beachten. Die Umsatzumverteilungen sind dementsprechend deutlich zu relativieren und insbesondere auf mögliche Umorientierungen von potenziellen Kunden zwischen den beiden Standorten zurückzuführen. Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind demnach nicht zu erwarten.

Die Detailprüfung kommt zum Ergebnis, dass städtebauliche negative Auswirkungen auf den Ergänzungsstandort „Am Pumpelberg“ in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten demnach nicht zu erwarten sind. Ein Funktionsverlust des Standortes ist dementsprechend nicht zu erwarten. Hierbei wird ausdrücklich betont, dass es sich bei dem Ergänzungsstandort um keinen Positivstandort für zentrenrelevante Sortimente handelt.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung wird in Abstimmung mit dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. parallel das sogenannten IMAGE-Verfahren durchgeführt.⁸ Es handelt sich um ein Moderationsverfahren, das nach einem bestimmten Ablaufschemata bei der Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne einer regionalplanerischen Abstimmung vom Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. durchgeführt wird. Im Ergebnis hat der Kommunalverband der 1. Änderung mit den getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel zugestimmt und als regional unbedenklich bewertet.

Damit eine Entwicklung umgesetzt wird, die zentrenverträglich ist, den Zielen des Bremer Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sowie den regionalplanerischen Zielen entspricht, empfiehlt die Auswirkungsanalyse die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 qm für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“.

⁸ IMAGE - Interkommunale Moderation von Ansiedelungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

In der 1. Änderung wird die Gesamtverkaufsfläche des sonstigen Sondergebiets jedoch auf 11.000 qm beschränkt. Die 11.500 qm Verkaufsflächenobergrenze gemäß den Zielsetzungen soll sich auf den gesamten Geltungsbereich erstrecken. Die verbleibenden 500 qm werden sich auf die Teilgebiete MU 1 und MU 6 des Urbanen Gebietes verteilen. Dabei soll das MU 1 entsprechend der Empfehlungen der Auswirkungsanalyse eine Trittsfeinfunktion zwischen dem neuen Einkaufszentrum und der Hauptgeschäftslage des Vegesacker Zentrums übernehmen⁹ (siehe auch nachfolgende Begründung zum Urbanen Gebiet).

Die im Entwurf (Bearbeitungsstand 01.04.2019) getroffene Festsetzung, dass nur ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 qm im sonstigen Sondergebiet zulässig ist, ist aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom Oktober 2019 nicht mehr möglich, da hierfür die Rechtsgrundlage fehlt. Damit jedoch die gewünschte Verkaufsflächenobergrenze planungsrechtlich umgesetzt werden kann, wird eine sogenannte **Verkaufsflächenzahl (VFZ)** festgesetzt.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Eine Verkaufsflächenzahl kann auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt werden. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ermöglicht der § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO den Kommunen, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll¹⁰.

Trotz des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes wird die Zielsetzung einer Obergrenze der maximalen Verkaufsfläche von 11.000 qm für das geplante Einkaufszentrum über die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl von 0,62 gewährleistet. Das sonstige Sondergebiet hat eine Größe von 17.700 qm. Bei einer festgesetzten VFZ von 0,62 ergibt sich eine zulässige max. Verkaufsfläche von 11.000 qm für das sonstige Sondergebiet.

Des Weiteren wurden Empfehlungen zur Festsetzung der untenstehenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente mit ihren maximalen verträglichen Verkaufsflächen gegeben. Die Empfehlungen fließen als textliche Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplan 1218 ein. Im vorliegenden Fall wurde von der Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) zur Festlegung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenze abgesehen. Die Festsetzung einer VFZ wäre mit vielen Nachkommastellen verbunden, da teilweise nur kleine Sortimentsgrößen festgesetzt werden sollen. Des Weiteren sind die einzelnen Grundstücksflächen auf Grund des Zuschlags nur einheitlich nutzbar und sinnvollerweise nicht aufzuteilen, da die weiteren Grundstücksflächen neben dem Hauptgrundstück mit ihren wenigen hundert qm nicht ernsthaft als eigene Verkaufsfläche zu nutzen wären. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gibt es für die Art der baulichen Nutzung „Einkaufszentrum“ nur ein geeignetes Baugrundstück, so dass im vorliegenden Fall die Verkaufsflächenobergrenze der Sortimente als grundstücksbezogen angesehen werden kann und es sich nicht um eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze handelt.

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Urteil vom 17.10.2019- (Az: 4 CN 8.18) hierzu folgendes aus: „Besteht das Plangebiet nur aus einem vorhabengeeigneten Baugrundstück, können sich die Eigentumsverhältnisse zwar auch ändern. Das Eigentum bleibt aber stets in der Hand eines Eigentümers. Er kann das Grundstück in den Grenzen der Verkaufsflächenbeschränkungen nutzen und muss nicht befürchten, durch andere Eigentümer Abstriche an seinen Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen zu müssen.“

⁹ „Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des Einkaufszenters Haven Höövt in Vegesack“, Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, S. 132 f., Februar 2019

¹⁰ vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.10.2019, 4 CN 8.18

Der Möglichkeit einer Grundstücksteilung kommt rechtlich insoweit keine Bedeutung zu (BVerwG, Beschluss vom 11. November 2009 - 4 BN 63.09 - DVBl 2010, 124 Rn. 3). Der dort entschiedene Fall lässt sich auch auf die vorliegende Grundstückssituation übertragen.

Es kann somit bei der festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenze, die zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich ist, bleiben. Ein sogenanntes „Windhundrennen“ zur Ausschöpfung des Kontingents ist in diesem Fall nicht zu befürchten.

- Bekleidung: max. 5.000 m² VKF
- Blumen: max. 200 m² VKF
- Bücher: max. 300 m² VKF
- Drogeriewaren: max. 1.200 m² VKF
- Elektronik: max. 3.000 m² VKF
- GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat: max. 1.500 m² VKF
- Haus- und Heimtextilen, Dekostoffe, Gardinen: max. 1.000 m² VKF
- Nahrungs- und Genussmittel: max. 5.000 m² VKF
- Optische Erzeugnisse: max. 200 m² VKF
- Pharmazeutische Artikel: max. 300 m² VKF
- Schuhe/Lederwaren: max. 1.000 m² VKF
- Spielwaren: max. 1.500 m² VKF
- Sportartikel: max. 2.000 m² VKF
- Uhren/Schmuck: max. 200 m²
- Zooartikel: max. 1.700 m²

Weitere Sortimente, die nicht explizit aufgeführt und deren Auswirkung nicht näher untersucht worden sind, sind grundsätzlich zulässig. Deren Verkaufsfläche wird jedoch auf je max. 200 qm begrenzt. Von dieser Größenordnung (sogenannte "Bagatellgrenze") gehen keine negativen Auswirkungen aus.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die nicht zentrenrelevanten Sortimente „Fahrräder und Zubehör“ und „Teppiche“ bis zu einer Verkaufsfläche von 3.000 qm zulässig sind, weil von dieser Größenordnung ebenfalls keine negativen Auswirkungen ausgehen.

Weitere nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Bremer Liste sind allgemein zulässig. Die maximale Verkaufsfläche wird nicht gesondert festgesetzt. Die Begrenzung ist durch die im RZEHK geregelte Aufgreifschwelle auf 10.000 qm begrenzt. Auch hier werden keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche erwartet.

Die Haupteinkaufslage der Vegesacker Ortsmitte ist noch immer durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 200 qm gekennzeichnet (rund 120 Betriebe). Das neue Einkaufszentrum soll diese gewachsene kleinteilige Einzelhandelsstruktur nicht negativ beeinflussen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Festsetzung getroffen, dass kleinteilige Einzelhandelsbetriebe im neuen Einkaufszentrum, die jeweils eine Verkaufsfläche von maximal 200 qm aufweisen, in der Summe nicht mehr als 10 % der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze des gesamten Einkaufszentrums aufweisen dürfen.

Die Auswirkungsanalyse bewertet weiterhin eine mögliche Einzelhandelsentwicklung in dem westlich angrenzenden neuen Stadtquartier (Baufelder B+C). Das neue Stadtquartier wird planungsrechtlich als Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebiets festgesetzt und

übernimmt eine wichtige Trittsteinfunktion zwischen dem neukonzipierten Einkaufszentrum im Bauteil D und der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches und soll die Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum und der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches langfristig stärken.

Die Auswirkungsanalyse empfiehlt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die in engem Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen (z. B. Ärztehaus, betreutes Wohnen) stehen. So könnte sich ein Reformhaus oder ein Sanitätshaus ansiedeln und damit ein möglicher Gesundheitscluster entwickelt werden.

Hinsichtlich der verträglichen Verkaufsfläche empfiehlt sie eine Verkaufsflächenobergrenze von 800 qm für das neue Stadtquartier. Dabei sind die Verkaufsflächen der einzelnen Betriebe auf 200 qm zu beschränken.

Eine wesentliche Zielsetzung der 1. Änderung ist allerdings das Festhalten an der Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 qm des Ursprungsplanes für den **gesamten Geltungsbereich** der 1. Änderung. Dabei soll sich die Einzelhandelsentwicklung auf das umstrukturierte Einkaufszentrum im Bauteil D konzentrieren, um einen zukunftsfähigen und nachhaltigen Einzelhandelsstandort neu zu etablieren.

Vor diesem Hintergrund wird dieser Empfehlung der Auswirkungsanalyse nicht gefolgt, d.h. die als verträglich erachteten zusätzlichen 800 qm Verkaufsfläche für das neue Stadtquartier (Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes) werden nicht vollständig ausgeschöpft.

Um im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren keine Interpretationsspielräume hinsichtlich der Verkaufsfläche zu eröffnen, wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, auf der der Verkauf stattfindet.

Zur Verkaufsfläche zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen, einschließlich die zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen, sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt und die den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzone sowie nach der Kassenzone der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und VerpackungsentSORGungszone), sowie der Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und der Bereich der Pfandrückgabe gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehört eine unmittelbar neben dem Eingangsbereich (außerhalb des Gebäudes) liegende überdachte oder nicht überdachte Stellfläche für Einkaufswagen.

Urbanes Gebiet

Eine weitere Zielsetzung der 1. Änderung ist die städtebauliche Neuordnung der Baufelder B und C und der südlich angrenzenden Bereiche sowie die Entwicklung eines vielfältigen, urbanen Stadtquartieres. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches nutzungsgemischtes, urbanes Quartier in einer innerstädtischen Lage geschaffen.

Hierfür wird als Art der baulichen Nutzung ein **Urbanes Gebiet** gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Urbane Gebiet wird in die Urbanen Teilgebiete MU 1 – MU 6 gegliedert und in MU 1 weiter ausdifferenziert (MU 1.1 bis MU 1.6), um die Zielsetzungen des Bebauungsplanes für eine nachhaltige Belebung des geplanten Stadtquartiers zu erreichen und die unterschiedlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen (z. B. Hochwasserschutz, Einzelhandel). Es bedarf dazu einer horizontalen Feinsteuierung der zulässigen Nutzungen über die Teilgebiete und Baufelder des Urbanen Gebietes. Des Weiteren unterscheiden sich die Teilgebiete des Urbanen

Gebietes auch im Maß der baulichen Nutzung, weswegen auch hierzu eine Gliederung erforderlich wird.

Das Urbane Gebiet stellt die geeignete Gebietskategorie dar, da unterschiedlichste Nutzungen zulässig sein sollen. Ein wesentlicher Vorteil des Urbanen Gebietes – im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO – besteht darin, das Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung offen gestalten zu können. Beim Urbanen Gebiet besteht eine deutlich höhere Nutzungsflexibilität und ein deutlich höherer Entwicklungsspielraum, was der Nachhaltigkeit des Quartiers zuträglich ist.

Das Urbane Gebiet wurde als neue Gebietskategorie im Jahre 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Gemäß des Mustereinführungserlasses zum BauGB-Änderungsgesetz 2017 „...soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden“¹¹.

Der § 6a BauNVO ermöglicht eine Feinsteuierung bei der Verortung des Wohnens und der gewerblichen Nutzungen innerhalb der Gebäude und des Gebietes. Somit kann auf die vorhandenen Rahmenbedingungen im Plangebiet und in der Umgebung reagiert werden, indem beispielsweise eine Wohnnutzung in bestimmten Bereichen begrenzt wird, um die Entwicklung eines Hotels oder einer gewerblichen Nutzung zu favorisieren. In anderen Teilen des Plangebietes hingegen kann das Wohnen aufgrund der Wasserlage einen größeren Raum einnehmen.

Des Weiteren kann durch den Ausschluss des Wohnens im Erdgeschoss eine Belebung der Erdgeschosszone durch die Ansiedlung bestimmter gewerblicher oder kultureller Nutzungen bewirkt werden.

Ergänzend hierzu bietet der § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ebenfalls die Möglichkeit einer Feinsteuierung der zulässigen Nutzungen und ermöglicht eine horizontale Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes.

Mit der Anwendung der beiden Paragraphen kann die städtebauliche Konzeption des neuen nutzungsgemischten Quartieres (Baufeld B+C) und des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts nachhaltig in die Bauleitplanung aufgenommen und gesteuert werden.

Grundsätzlich sind in Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, da Einzelhandel ein wesentlicher Bestandteil nutzungsgemischter Quartiere darstellt und zur Belebung der Quartiere mit beiträgt. In Umsetzung des zugrundeliegenden Nutzungskonzeptes (Konzentration des Einzelhandels im Bauteil D, Trittsteinfunktion des MU 1 zur Haupteinkaufslage des Zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Vegesack, bislang im MU 2 - MU 6 keine nennenswerte Einzelhandelsentwicklung) wird in den Teilgebieten MU 1 bis MU 6 des Urbanen Gebietes jedoch die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Nach den schwierigen Entwicklungen des bisherigen Einkaufszentrums Haven Höövt soll damit der vorhandene Einzelhandelsstandort neu entwickelt und nachhaltig planungsrechtlich gesichert werden. Er soll zur Belebung und Stärkung des Plangebietes und über die Trittsteinfunktion zur Verbindung / Zusammenhang und Aufwertung / Ergänzung der Vegesacker Ortsmitte beitragen.

¹¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Das neu geplante Stadtquartier (Baufeld B+C) wird als Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes festgesetzt und setzt sich aus sechs Baufeldern zusammen. Die Baufelder sind aufgrund ihrer Lage durch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte charakterisiert. Es werden folgende differenzierte Festsetzungen für die Baufelder des Teilgebietes MU 1 getroffen:

Baufeld MU 1.1:

Das Baufeld MU 1.1 bildet zum einen das Entrée in das neue Stadtquartier und zum anderen die Verknüpfung zu den nördlich angrenzenden Bereichen des Vegesacker Bahnhofs. Es sollen sich an dieser prominenten Stelle vorwiegend öffentliche und gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Unter anderem soll ein für Bremen-Nord und Teile des Bremer Westens zentrales Polizeikommissariat im Baufeld MU 1.1 entstehen. Daneben sind unter anderem Arztpraxen, Gastronomiebetriebe, sonstige Gewerbebetriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen möglich.

Die Wohnnutzung wird auf maximal 10 % der Bruttogeschossfläche des Baufeldes MU 1.1 beschränkt. Damit soll der gewünschte öffentliche Charakter des Baufeldes MU 1.1 gewahrt bleibt. Des Weiteren soll die Wohnnutzung auch vor dem Hintergrund eingeschränkt werden, dass das Baufeld MU 1.1 im Kreuzungsbereich von Friedrich-Klippert-Straße / Hermann-Fortmann-Str. / Zum Alten Speicher liegt und mit Beeinträchtigungen durch Immissionen aus Verkehrslärm konfrontiert ist. Daraus resultiert auch die Festsetzung, dass Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung Westen und Süden orientiert werden müssen.

Im Baufeld MU 1.1 soll sich kein Einzelhandel ansiedeln. Dieses Baufeld ist den anderen im Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen vorbehalten.

Baufeld 1.2a+b:

Im Baufeld MU 1.2 soll sich gemäß Siegerentwurf aufgrund der attraktiven, unmittelbaren Lage am Vegesacker Hafen eine Wohnnutzung konzentrieren.

Im Norden bildet das Baufeld MU 1.2 zusammen mit MU 1.1 den Eingang zum neuen Stadtquartier. Hier bedarf es einer publikumswirksamen Nutzung, die zur Belebung der öffentlichen Durchwegung beiträgt und einen Anziehungspunkt / Trittstein für das neue Stadtquartier schafft. Zur Umsetzung dieses Ziels wird im nördlichen Teil des Baufeldes 1.2a festgesetzt, dass im Erdgeschoss explizit Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sind.

In diesem Baufeld ist eine Einzelhandelsnutzung zulässig, so dass sich beispielsweise eine Bäckerei mit Café ansiedeln kann. Damit sich die Trittsteinfunktion des Urbanen Gebietes MU 1 entfalten kann, wird festgesetzt, dass die Einzelhandelsnutzung nur im gekennzeichneten Bereich im Erdgeschoss des Baufeldes MU 1.2a zulässig ist. Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 1. Änderung, dass die Einzelhandelsnutzung auf das sonstige Sondergebiet zu konzentrieren ist und das MU 1 lediglich eine Trittsteinfunktion aufweist, ist der Bereich der Einzelhandelsnutzung in der Planzeichnung auf 100 m² beschränkt.

Baufeld MU 1.3:

Gemäß dem Nutzungskonzept soll sich im Baufeld MU 1.3 ein Beherbergungsbetrieb in Form eines Hotels ansiedeln. Damit die gewünschte Nutzungsmischung innerhalb des Baufelder MU 1.3 umgesetzt werden kann, wird die zulässige Wohnnutzung auf 50% der Bruttogeschossfläche begrenzt. Somit können sich auf den restlichen 50% der Geschossflächen die anderen im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen, z. B. eine Hotelnutzung, ansiedeln.

Die Fläche für die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung ist in der Planzeichnung auf 360 m² begrenzt, da die Einzelhandelsnutzung hauptsächlich im Einkaufszentrum konzentriert werden soll und das MU 1 lediglich eine Trittsteinfunktion zwischen der Haupteinkaufslage der Vegesacker Mitte und dem neuen Einkaufszentrum aufweisen soll.

Die übrigen im § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind allgemein zulässig.

Baufeld MU 1.4:

Das Baufeld kennzeichnet sich durch die prominente Lage zum Vegesacker Hafenbecken und der Brücke über das Hafenbecken entlang der Maritimen Meile und in Richtung der Vegesacker Ortsmitte. Südlich grenzt eine öffentliche Freifläche und das Vegesacker Geschichtenhaus an. Dieses Baufeld ist somit für eine Ansiedlung von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss prädestiniert. Um die Ansiedlung dieser Nutzungen zu gewährleisten, wird im Baufeld 4 für den in Richtung Westen und Südwesten orientierten Teilbereich festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sind.

Das Wohnen ist erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Damit können sich in der Erdgeschosszone weitere publikums- und öffentlichkeitswirksame Nutzungen ansiedeln. Einzelhandelsbetriebe werden aus den oben aufgeführten Gründen für das Baufeld MU 1.4 ausgeschlossen.

Baufeld MU 1.5:

Das Baufeld MU 1.5 dient vorwiegend dem Wohnen. Lediglich im Erdgeschoss soll das Wohnen aus Gründen des Lärmschutzes und der Stadtgestaltung ausgeschlossen werden. Daneben können sich auch die anderen allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO ansiedeln.

Lediglich die Einzelhandelsbetriebe werden aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen.

Baufeld MU 1.6:

Im Baufeld MU 1.6 kann sich eine vertikale Nutzungsmischung entwickeln. Hier wird lediglich die Einschränkung festgesetzt, dass eine Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist. So können sich im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen in Richtung der öffentlichen Freifläche und des Vegesacker Geschichtenhauses ansiedeln.

Auch im Baufeld MU 1.6 werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Kinderspielflächen im Urbanen Teilgebiet MU 1

Im Urbanen Teilgebiet MU 1 werden zahlreiche Wohnungen entstehen. Gemäß dem §8 des bremischen Ortsgesetzes über Kinderspielflächen in Verbindung mit dem § 8 Absatz 3 und 4 der BremLBO ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen und instand zu halten.

Der nach dem Ortsgesetz erforderliche Spielplatz soll aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsbedarfe im Plangebiet (Deichverteidigungsweg, interne Erschließungsstraße, öffentliche Durchwegungen) sowie der Altlasten nicht im Plangebiet untergebracht werden.

Da die Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes nicht erfüllt werden kann, wird die Projektentwicklerin diese Verpflichtung ablösen. Die Ablösesumme soll in Abstimmung mit der zuständigen Sozialbehörde zu einer Aufwertung des Spielschiffs am Museums- hafen sowie zur Schaffung von Spielmöglichkeiten auf den Grünflächen entlang der Aue verwendet werden. Diese Spielflächen ermöglichen eine Begegnung zwischen den Bewohnern und Bewohnerinnen des neuen Stadtquartieres sowie der angrenzenden Quartiere.

MU 2 bis MU 6 (Bestandsüberplanung)

Für die südlich des neuen Stadtquartieres gelegenen Bestandsbauten und -nutzungen werden die Teilgebiete **MU 2 bis MU 6** des **Urbanen Gebietes** festgesetzt. Die bisherige

Festsetzung von Kerngebieten (MK) soll u.a. aufgrund der Zielsetzung, die Einzelhandelsnutzung im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu konzentrieren nicht weiterverfolgt werden, da in Kerngebieten auch großflächige Einzelhandelsnutzung zulässig wäre. Dies würde dem beschriebenen Nutzungskonzept widersprechen. Bis auf einen kleinen Souvenirladen in unmittelbarer Nähe zum Schulschiff Deutschland im MU 6 gibt es im MU 2 bis MU 6 keine Einzelhandelsnutzung.

In den Teilgebieten **MU 2 bis MU 6** des Urbanen Gebietes sind zunächst grundsätzlich alle allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauGB zulässig. Das Wohnen muss jedoch in diesen unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der daraus resultierenden städtebaulichen sowie denkmalpflegerischen Belange auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die Teilgebiete MU 2 – MU 6 befinden sich in einem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet gemäß der Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV¹². Durch den Klimawandel steigt das Risiko eines Hochwassers im Plangebiet. Eine besondere Gefahrensituation ergibt sich aus dem trichterförmigen Mündungsbereich der Weser sowie den Springfluten. Vor diesem Hintergrund sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 12 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge – und hierbei ausdrücklich die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden – zu berücksichtigen. Gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (hierzu zählt auch das gemäß HwGebV festgesetzte hochwassergefährdete Gebiet) die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen zudem für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zudem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Gefährdung menschlicher Gesundheit sowie erheblicher Sachwerte sind die Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen hinsichtlich einer Wohnnutzung im hochwassergefährdeten Gebiet sehr hoch. Eine Mindestanforderung an eine Wohnnutzung sind sichere Wegeverbindungen für Rettungsfahrzeuge u.ä. und Fluchtwägen für Anwohner auf entsprechend überflutungssicherem Gebiet zu gewährleisten, für den Fall, dass während eines Hochwassers ein Feuerwehr- oder Rettungswageneinsatz erforderlich ist oder die Bewohner aufgrund einer Notsituation ihre Wohnungen verlassen müssen.

In der Belangabwägung greifen nun städtebauliche Belange, die einer hochwassersicheren Anbindung an das MU 2 – MU 6, widersprechen. Eine aufgeständerte oder aufgeschüttete, hochwassersichere Anbindung über die öffentlichen Flächen rund um den Alten Speicher hätte erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild und wäre aus Gründen des Städtebaus sowie des Denkmalschutzes nicht genehmigungsfähig.

Derzeit gibt es in den Teilgebieten MU 2 bis MU 6 keine Wohnnutzungen. Durch den Ausschluss des Wohnens kommt es somit nicht zu einer Nutzungseinschränkung. Eine Wohnnutzung wäre auch ohne die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 nach den obigen Ausführungen nicht genehmigungsfähig.

¹² Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsbereich der Weser, der Lesum und der Ochtum in der Stadtgemeinde Bremen (Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV)

Bei Verzicht auf den Ausschluss der Wohnnutzung würde es dem Bebauungsplan an der Vollzugsfähigkeit mangeln, da die in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen grundsätzlich auch umsetzbar sein müssen. Aufgrund der fehlenden Umsetzbarkeit einer Festsetzung läge ein Verstoß gegen den § 1 Abs. 3 BauGB (städtbauliches Erfordernis) vor. Andere Nutzungen sind hochwassergebietstraglich, weil diese nicht auf einen dauerhaften Aufenthalt angelegt sind bzw. die Strukturen und das Personal für eine rechtzeitige Evakuierung vorhanden sind.

Weitere Nutzungseinschränkungen sind für Einzelhandelsbetriebe erforderlich, die vor dem Hintergrund der oben dargelegten Zielsetzung (Konzentration und nachhaltige Sicherung der Einzelhandelsnutzung im Bauteil D) in den Teilgebieten **MU 2 bis MU 5** des Urbanen Gebietes ausgeschlossen werden.

Nur im Teilgebiet MU 6 des Urbanen Gebietes wird ein Einzelhandelsbetrieb zugelassen, um den Weiterbetrieb des heute im MU 6 befindlichen Geschäfts (Souvenirladen) weiterhin zu ermöglichen. Diese Einzelhandelsnutzung beeinträchtigt nicht das benachbarte Einkaufszentrum. Für die Einzelhandelsnutzung wird in der Planzeichnung ein Bereich gekennzeichnet. Nur in diesem Bereich ist ein Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss zulässig. Die Festsetzung des gekennzeichneten Bereiches orientiert sich an dem Bestandsbetrieb.

Trotz des Ausschlusses der Wohn- und Einzelhandelsnutzung in diesen Teilgebieten bleibt der Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes erhalten, da bei der Gesamtbetrachtung des festgesetzten Urbanen Gebietes eine entsprechende Nutzungsmischung vorhanden ist.

Im Teilgebiet MU 5 befindet sich der Verwaltungssitz der Fa. Lürssen-Werft GmbH & Co. KG. Für das Flurstück 330/39, auf dem sich der Verwaltungssitz befindet, ist zugunsten des Unternehmens eine Grunddienstbarkeit (Überwegungsrecht) eingetragen. Im Falle einer betrieblichen Ausnahmesituation hat das Unternehmen das Recht, das Flurstück für „Werftbetriebszwecke“ (u.a. zur Ausrüstung von Schiffen der Werft) zu nutzen. Grundlage hierfür ist eine vertragliche Vereinbarung aus dem Jahr 1994 zwischen der Stadt und der ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH bzw. der Lürssen Maritime Beteiligungen KG.

Die rechtliche Auslegung dieser betrieblichen Ausnahmesituation sowie des Begriffs „Werftbetriebszwecke“ als Möglichkeit einer ständigen gewerblich-industriellen Nutzung des Grundstücks bedarf neben der Festsetzung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO auch einer Genehmigung nach dem Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG) für den konkreten Industriebetrieb. Da die betreffende vertragliche Vereinbarung bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 1218 (Ursprungsplan) zustande gekommen ist, hätte diese im Falle der oben genannten Rechtsauslegung bereits zu einer entsprechenden Gebietsfestsetzung als Industriegebiet im Ursprungsplan führen müssen sowie einer entsprechenden Genehmigung nach Bundesimmisionsschutzgesetz für einen Werftbetrieb bedurft. Beides wurde aber nicht veranlasst bzw. umgesetzt. Im Ursprungsplan ist das MU 5 als Kerngebiet (MK) festgesetzt und nach Auskunft des Gewerbeaufsichtsamts liegt keine Genehmigung nach BImSchG vor.

Da das Grundstück in den vergangenen Jahren nicht industriell genutzt wurde und die Stadtgemeinde eine solche Nutzung an dieser Stelle auch weiterhin für unverträglich im Zusammenwirken mit den vorhandenen umliegenden Nutzungen hält, wird eine Berücksichtigung des Sachverhaltes auf planungsrechtlicher Ebene nicht für erforderlich gehalten.

Sollte der Fall einer betrieblichen Ausnahmesituation eintreten und das Flurstück zum Ausrüsten eines Schiffes genutzt werden, ist von einem seltenen Ereignis im Sinne des TA-Lärm auszugehen. Diese Annahme wird durch die Beobachtungen und Angaben

der Wasserschutzpolizei gestärkt. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Urbanes Gebiet eingehalten werden und es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen im Urbanen Gebiet kommen wird.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Tankstellen

Gemäß dem § 6a Abs. 3 BauGB sind Vergnügungsstätten und Tankstellen in einem Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahmemöglichkeit wird nach § 1 Abs. 6 BauNVO in der 1. Änderung ausgeschlossen. Unter Anwendung des Vorsorgeprinzips sollen sich diese Nutzungen nicht im Plangebiet ansiedeln.

Mit der 1. Änderung wird neben einer Nutzungsmischung auch das Ziel verfolgt, zusätzlichen Wohnraum in Bremen-Vegesack zu schaffen. Diese Zielsetzung verträgt sich kaum mit den Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die der Erlaubnis nach § 33 i. GewO bedürfen) und Nachtlokalen jeglicher Art (z. B. Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Diskotheken und Tanzlokale), Swingerclubs, Sex- und Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit mehreren Videokabinen).

Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die vorwiegend in den Nachtstunden genutzt werden, so dass Nutzungskonflikte (Lärm) zwischen der gewünschten Wohnnutzung und den Vergnügungsstätten vorprogrammiert wären. Hinzukommt, dass aufgrund des Jugendschutzes diese Nutzungen in den Schaufenstern oder Fenstern einen Sichtschutz aufweisen müssen, der wenig einladend ist und nicht zur gewünschten Belebung der Erdgeschosszone im neuen Stadtquartier führt. Aufgrund des negativen Images der Vergnügungsstätten besteht weiterhin die Gefahr eines sogenannten Trading-Down-Prozesses (Abwertungsprozess) und der Entstehung städtebaulicher Missstände.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden die Vorgaben des „Spielhallen- und Wettbürokonzeptes für das Zentrum Bremen-Vegesack“ aus 2014 umgesetzt. Es schließt im Bereich des Haven Höövt Spielhallen- und Wettbüros aus. Dieses Konzept ist bei der Aufstellung der 1. Änderung zu berücksichtigen.

Mit gleicher Begründung werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind, im Plangebiet ausgeschlossen.

Auch eine Tankstellennutzung trägt aufgrund der Verkehrsanziehung zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung in den Urbanen Gebieten bei. Hinzu kommen mögliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen. Eine Tankstellennutzung ist mit der geplanten Zielsetzung im Plangebiet, das Wohnen anzusiedeln und langfristig zu sichern, nicht vereinbar.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit sowie die Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das **sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“** wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann das gesamte Baugrundstück bebaut werden bzw. wird die Bestandsbebauung entsprechend geregelt. Die GRZ von 1,0 ist aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und auf das Bestandsgebäude bezogen notwendig. Gemäß dem § 17 Abs. 1 BauNVO ist die GRZ für ein sonstiges Sondergebiet auf 0,8 begrenzt. Die Obergrenzen können jedoch nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird an dieser Stelle eine Einzelhandelsnutzung konzentriert. Hierfür wird das Baugrundstück bestmöglich ausgenutzt. Durch die formalrechtliche Überschreitung, die durch Bestandsbebauung bereits vorhanden ist,

werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Auch gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da im sonstigen Sondergebiet nicht gewohnt werden darf. Die an das Bauteil D angrenzende Wohnbebauung resultiert aus der ursprünglichen Objektplanung und wird durch die bereits vorhandene Überschreitung nicht beeinträchtigt. Die Überschreitung nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist auch vor dem Hintergrund einer gewünschten Innenentwicklung und Nachverdichtung städtebaulich erforderlich. Die Versiegelung des Bauteiles D ist bereits gegeben, so dass es durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt kommt. Die vorhandene Dachbegrünung und die vorhandene Hecken- und Gehölzstruktur an der nördlichen Fassade, die zum Erhalt festgesetzt werden, sowie die festgesetzte private Grünfläche führen dazu, dass es durch die Überschreitung nicht zu nachteiligen Auswirkungen kommt.

Für das **Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebiets** wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese GRZ ist für die Umsetzung eines urbanen und nutzungsgemischten Quartieres erforderlich und in dieser zentralen Lage städtebauliche sinnvoll und angemessen.

Für Tiefgaragen, Kellergeschosse sowie Erschließungsstraßen und -wege wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von bis zu 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt, da sich das Projekt auf Baufeld B über dem bestehenden Erdgeschoßboden entwickelt und die bereits vorhandene Gründung sowie das vorhandene Kellergeschoss nutzt.

Für die **Teilgebiete MU 2 bis MU 6 des Urbanen Gebietes** wird die GRZ von 1,0 aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Überschreitung ist auf Grund des kleinen Zuschnitts der Gebiete und der erforderlichen Stellplatzflächen gerechtfertigt. Die **Teilgebiete MU 2 bis MU 6 des Urbanen Gebietes**, die größtenteils schon bebaut sind und eine GRZ von 1,0 aufweisen, können somit bestmöglich ausgenutzt werden. Auf Grund der lockeren Bebauungsstruktur entsteht jedoch nicht die städtebauliche Dichte, die eine GRZ von 1,0 vermuten ließe. Gesunde Arbeitsverhältnisse können auf Grund der lockeren Verteilung der Baufelder gewährleistet werden. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Geschossigkeit und Gebäudehöhen

Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen für das **sonstige Sondergebiet** werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und auf den neu eingemessenen Bezugspunkt abgestellt. Im Rahmen der Bestandssanierung wurde die Terrasse im Staffelgeschoss im mittleren Teil zur Straße „Zum Alten Speicher“ verglast, so dass aufgrund des nun geschlossenen Versatzes in der Fassade baurechtlich eine III-Geschossigkeit entsteht. Diese Änderung wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Gebäudehöhen sind in Maximalhöhen festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen im Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes und im sonstigen Sondergebiet ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt im MU 1 und im sonstigen Sondergebiet ist der in der Planzeichnung festgesetzte Punkt in Form des eingemessenen Kanaldeckels innerhalb der ausgebauten Straße „Zum Alten Speicher“ (Bezugspunkt 6,94 m ü. NHN.). Mit der Festlegung ist die maximale Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Die festgesetzte Geschossigkeit und die maximalen Gebäudehöhen für das MU 1 ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption des Wettbewerbsergebnisses und seiner Weiterentwicklung. Hinsichtlich einer nachhaltig flexiblen Gebäudenutzung ist im städtebaulichen Entwurf eine „Überhöhung“ der Erdgeschosse im MU 1 für mehrere unterschiedliche Nutzungen geprüft und positiv bewertet worden. Mit der Festsetzung einer lichten EG-Höhe von mind. 5,00 m soll dieser Vorschlag aufgegriffen werden und die Vielfalt des geplanten urbänen Quartieres untermauern. Die Geschossigkeit für die Teilgebiete MU2 – MU 6 des Urbanen Gebietes werden aus dem Ursprungsbebauungs-

plan übernommen. Die städtebauliche Konzeption einer Differenzierung zwischen niedrigen (II-Geschosse) und höheren Gebäuden (IV-Geschosse) wird beibehalten und weiterhin für sinnvoll erachtet.

Baumassenzahl

Die Festsetzung einer Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO im sonstigen Sondergebiet wird nicht für erforderlich angesehen. Die städtebauliche Ordnung ist mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Gebäudehöhe ausreichend bestimmt. Da das vorhandene Gebäude des Einkaufszentrums lediglich saniert, nicht aber erweitert bzw. aufgestockt wird, ist eine diesbezügliche Steuerung verzichtbar.

Es wurde im Rahmen der 1. Änderung eine überschlägige Berechnung der faktischen Baumasse des Bestandsgebäudes „Einkaufszentrum“ vorgenommen und ins Verhältnis zur Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO gesetzt. Die Obergrenze für die Baumassenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauGB von 10,0 wird in dem sonstigen Sondergebiet danach geringfügig überschritten. Auf Grund der Tatsache, dass das Bestandsgebäude freistehend und sich in Richtung Süden die Wasserlage der Weser und der Lesum sowie in Richtung Norden eine öffentliche Grünfläche erstrecken, wird diese rechnerische bauliche Masse in der Örtlichkeit nicht offensichtlich. Die Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht bekannt und werden nicht erwartet.

C 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Im MU 1 werden die Baufenster entsprechend des städtebaulichen Konzeptes des neuen Stadtquartieres festgesetzt (Baukörperfestsetzung). Sie orientieren sich eng an den geplanten Baukörpern, die eine sehr differenzierte Höhenentwicklung aufweisen. Diese spiegelt sich in den festgesetzten Baufenstern wider. Ziel ist es, die weiterentwickelte städtebauliche Konzeption des Büros Wirth Architekten ohne große Abweichungen umzusetzen.

Zwischen dem MU 1.2a und dem MU 1.2b werden Baulinien festgesetzt, so dass an dieser Linie gebaut werden muss. Auch damit soll das Wettbewerbsergebnis konsequent umgesetzt werden. Der Siegerentwurf hat hier eine schmale Gasse vorgesehen, die zum einen die Blickbeziehung auf den auf der gegenüberliegenden Seite des Vegesacker Museumshavens befindlichen Thielespeicher fokussieren und zum anderen ein Spannungsfeld zwischen Enge und Weite erzeugen soll.

Die Baugrenzen in den Teilgebieten MU 2 bis MU 4 sowie im Teilgebiet MU 6 werden an die vorhandene Bestandsbebauung sowie an das vorhandene Treppenhaus am Alten Speicher angepasst. Für diese Gebäude besteht kein Erweiterungsbedarf. Die Reduzierung wird unter Berücksichtigung der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes als sinnvoll und angebracht angesehen, um den Retentionsraum nicht weiter einzuschränken. Diese Rücknahme ist in Abstimmung mit der zuständigen Hochwasserschutzbehörde erfolgt.

Im Bereich des MU 5 befindet sich das Verwaltungsgebäude der Fa. Lürssen-Werft GmbH & Co. KG. Für das Unternehmen soll die Erweiterungsoption aus dem Ursprungsbauungsplan erhalten bleiben, so dass am ursprünglichen Baufenster festgehalten wird. Nach § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (hierzu zählt auch das gemäß HwGebV festgesetzte hochwassergefährdete Gebiet) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches zwar untersagt. Nach § 78 Abs. 5 WHG kann jedoch im Einzelfall die Wasserbehörde eine Abweichung genehmigen, wenn die genannten Vorgaben (z.B. hochwasserangepasstes Bauen) eingehalten werden. Diesbezüglich hat im Baugenehmigungsverfahren eine Einzelfallprüfung unter Beteiligung der Wasserbehörde zu erfolgen.

An der Zielrichtung einer lockeren Bebauungsstruktur im südlichen Teil des Gebietes aus dem Ursprungsbebauungsplan wird im Rahmen der 1. Änderung festgehalten.

Die Baugrenzen im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurden im Wesentlichen entsprechend des Ursprungsbebauungsplans festgesetzt bzw. an den genehmigten Umbau des Bauteils D angepasst. Im Rahmen der Bestandsanierung wurde die Fassade an der Straße „Zum Alten Speicher“ mit etwas Abstand vor die vorhandene Fassade gezogen. Diese Baugrenze wurde entsprechend festgesetzt.

Zielsetzung der 1. Änderung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf der ehemaligen Fläche des Haven Höövts. Der zu errichtende Wohnraum soll den heutigen Anforderungen und den Ansprüchen an das Wohnen gerecht werden. Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sind Bestandteil dieser Anforderungen und steigern die Wohnqualität. Um die Schaffung von Außenwohnbereichen zu befördern, wird festgesetzt, dass diese die Baugrenze um bis zu 2,50 Meter überschreiten dürfen. Erker dagegen sind zugunsten klarer Gebäudekubaturen nicht zulässig. Die Länge der überschreitenden Freisitzbereiche wird jedoch aus gestalterischen Gründen auf ein Drittel der Gebäudelänge beschränkt.

Abweichung von den Tiefen der Abstandsflächen

Mit der 1. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um in zentraler Lage ein nutzungsgemischtes Stadtquartier zu errichten. Für das neue Quartier wird eine seit Jahrzehnten genutzte Fläche umgenutzt. Das vorhandene Nachverdichtungspotenzial soll im Sinne einer optimalen Innenentwicklung unter Berücksichtigung des § 1a BauGB bestmöglich in Anspruch genommen werden. Es wird sich eine Dichte entwickeln, die an diesem Ort aufgrund seiner Historie (Industrie- und Werftstandort), der zentralen Lage und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr städtebaulich gerechtfertigt und angestrebt ist. Das neue Stadtquartier lebt vom Spannungsfeld zwischen Enge und Weite. Auf der einen Seite die Dichte des inneren Bereiches mit der öffentlichen Durchwegung und auf der anderen Seite die Weite in Richtung der Wasserlagen, des öffentlichen Raumes um den Alten Speicher sowie der Straße „Zum Alten Speicher“ und der öffentlichen Grünfläche entlang der Friedrich-Klippert-Straße. Diese Grundidee des Wettbewerbsergebnisses und das Ziel der Anknüpfung an die baulichen Strukturen der historischen Vegesacker Ortsmitte sind im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen umgesetzt.

Die gewünschte städtebauliche Dichte des neuen Stadtquartiers im Teilgebiet MU 1 führt im inneren Bereich, entlang der Durchwegung, in wenigen Teilbereichen zu Unterschreitungen der Abstandsflächen, die gemäß § 6 der Bremischen Landesbauordnung mindestens 0,4 H betragen müssen. Um die gewünschte Dichte umsetzen zu können, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von dem gesetzlichen Regelmaß der Abstandsfläche abgewichen werden. Die Tiefe der Abstandsfläche wird auf 0,2 H festgesetzt, auch wenn diese Abweichung nicht überall in Anspruch genommen werden muss. Trotz dieser Abweichung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, da den Gebäuden eine ausreichende Belichtung nicht allein dadurch gegeben ist, dass das Wohnen im MU 1 überwiegend erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist, sondern jedes Gebäude des Quartiers größere Fassadenflächen zu den umgebenden freien Flächen orientiert.

C 3 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Friedrich-Klippert-Straße und die Hermann-Fortmann-Straße im Norden an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Hermann-Fortmann-Straße wird die Anschlussstelle Bremen-Vegesack-Hafen der BAB 270 in wenigen Minuten erreicht.

Die Friedrich-Klippert-Straße hat derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 8.500 Kfz; davon sind 7,5 % Schwerverkehrsanteil. Die Straße „Zum Alten Speicher“ weist eine Verkehrsbelastung von 1.400 Fahrzeugen auf.

An der Zufahrt zum neu strukturierten Einkaufszentrum im Bauteil D wird sich durch die 1. Änderung nichts verändern. Die Erschließung erfolgt wie auch heute schon über die Straße „Zum Alten Speicher“. Auch an der Erschließung des südlichen Teilbereichs des Plangebietes mit der Verwaltung des Unternehmens Lürssen Werft, dem Vegesacker Geschichtenhaus sowie dem Schulschiff Deutschland wird über die heutige Erschließungsstraße erschlossen.

Für den Teil der Straße, der im festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet liegt, wird eine Erhöhung, zu Zwecken einer hochwassersicheren Zuwegung zum MU 5, ausgeschlossen, da dies zu erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes, v.a. im Bereich des denkmalgeschützten Alten Speichers führen würde. Des Weiteren würde eine Aufhöhung verkehrstechnische Konflikte in den Kreuzungsbereichen mit dem Fuß- und Radweg provozieren. Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass die Höhenlage der öffentlichen Straße für hochwasserbedingte Aufschüttungen nicht verändert werden darf. Eventuelle Aufhöhungen in einer Größenordnung von maximal 0,20 m im Rahmen von erschließungstechnischen Maßnahmen sind zulässig. Eventuelle Aufhöhungen im Rahmen von erschließungstechnischen Maßnahmen sind von der Wasserbehörde zu genehmigen.

Die öffentlichen Erschließungsstraßen werden wie schon im Ursprungsbebauungsplan als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** festgesetzt; sind derzeit aber noch nicht öffentlich gewidmet. Die Verwaltung und Unterhaltung liegen derzeit noch im Zuständigkeitsbereich der Wirtschaftsförderung Bremen.

Die innere Erschließung des Stadtquartiers im MU 1 erfolgt über eine private Ringstraße, die an die Straße „Zum Alten Speicher“ in zwei Einmündungsbereichen eingehängt wird. Auf eine Öffnung der Mittelinsel gegenüber der nördlichen Einfahrt bzw. Ausfahrt der inneren Erschließungsstraße wird verzichtet, um einen Konflikt mit dem Rückstaubereich zum nördlichen Knotenpunkt zu vermeiden. Die ausfahrenden Fahrzeuge können über die südlich gelegene Wendemöglichkeit wieder in Richtung der Friedrich-Klippert-Straße aus dem Gebiet herausfahren.

Die innere Erschließungsstraße verbleibt als private Anliegerstraße und soll als Mischverkehrsfläche, ohne die Ausweisung von Fahrbahnstreifen erstellt werden. Damit dauerhaft eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und die Anlieger gewährleistet ist und auch Leitungen im Straßenkörper verlegt werden können, werden differenzierte **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger sowie der Leitungsträger** festgesetzt. Die Detailplanungen dazu werden mit dem Amt für Straßen und Verkehr im weiteren Verfahren abgestimmt und verbindlich vereinbart.

Eine Erweiterung des Straßenquerschnittes der öffentlichen Straßen ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich, eine Reduzierung allerdings auch nicht möglich.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (Friedrich-Klippert-Straße / Zum Alten Speicher“) wurde durch das Ingenieurbüro Brenner-Bernhard aus Bremen in einer mit den Verkehrsbehörden abgestimmten Verkehrssimulation untersucht.

Ein Ziel dieser Verkehrssimulation war es, die **heutige Verkehrsbelastung** sowie die **zukünftigen Verkehrserzeugungen** durch das neue Stadtquartier und das neu konzipierte Einkaufszentrum zu ermitteln sowie die ausreichende Belastbarkeit des zugehörigen Knotenpunktes (Straße „Zum Alten Speicher“ / Friedrich-Klippert Straße / Hermann-Fortmann Straße) zu untersuchen, zu belegen und entsprechende Maßnahmen zu entwickeln.

Die Simulationsuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass die bereits bestehende Lichtsignalanlage „Hermann-Fortmann-Straße / Friedrich-Klippert-Straße“ (Az 280) für die Umsetzung der neu konzipierten Signalisierung (Berücksichtigung separater Linksabbieger, Fußgänger- und Radfahrersignalisierung auf Höhe des Busbahnhofes, Polizeiphase, Meldungsaustausch mit Nachbaranlage) entsprechend angepasst werden muss. Der im Bestand unsignalisierte Knotenpunkt „Friedrich-Klippert-Straße / Zur Vegesacker Fähre“ muss aus Gründen der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit zwingend signali-

siert werden. Zudem ist zukünftig ein Meldungsaustausch mit der Nachbaranlage „Sagerstraße / Zur Vegesacker Fähre“ notwendig, um den Abfluss der Verkehre aus Richtung Friedrich-Klippert-Straße zu gewährleisten. Des Weiteren ist zur Vermeidung von Rückstaus die Friedrich-Klippert-Straße in einem Teilbereich zwischen den beiden Kreuzungsbereichen zweistreifig auszubauen.

Ruhender Verkehr - Parkraumkonzept

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze findet auf der Grundlage des Ortsgesetzes über Kraftfahrzeugabstellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen - StellpLOG vom 18.12.2012) statt. Gemäß dem § 4 Stellplatzortsgesetz befindet sich das Plangebiet in der Gebietszone II, so dass eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze um 20 % möglich ist. Auf Wohngebäude ist die Gebietszonenreduzierung jedoch nicht anwendbar.

Parallel zum Verkehrskonzept wurde ein Mobilitätskonzept, ebenfalls durch das Ingenieurbüro Brenner-Bernhard aus Bremen erstellt, um u.a. einen grundätzlichen Nachweis zu führen, dass die notwendigen Stellplätze und öffentlichen Parkplätze im Plangebiet untergebracht werden können. Für die Berechnungen wird der aktuelle Planungsstand des Bauvorhabens für die Baufelder B + C sowie die Genehmigungsplanung des Bauteils D zugrunde gelegt, wohl wissend, dass die nachfolgende Genehmigungs- und Ausführungsplanung davon abweichen kann.

Für die Besucher hat das Mobilitätskonzept unter Zugrundlegung von 167 Wohneinheiten und einem Faktor von 0,25 einen Bedarf von 42 öffentlichen Besucherparkplätzen ermittelt.

Insgesamt weist das neue Stadtquartier (mit Berücksichtigung der Reduzierung von 20% innerhalb der Gebietszone II, nicht angewendet auf Wohnbebauung) einen notwendigen Bedarf von 365 Kfz-Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen auf. Davon sollen nach derzeitigem Planungsstand ca. 140 Kfz-Stellplätze / öff. Parkplätze wie folgt hergestellt werden.

- ca. 60 Stellplätze sollen in der Tiefgarage (MU 1) untergebracht werden.
- ca. 60 Stellplätze sollen erdgeschossig im Inneren der Baufelder MU 1.3 und MU 1.5 entstehen.
- in der privaten Erschließungsstraße sind derzeit ca. 10 Stellplätze vorgesehen, die z.B. für die angrenzenden Nutzungen unverzichtbar im Nahbereich liegen müssen (z.B. Hotelvorfahrt) und für Carsharing-Angebote
- im öffentlichen Straßenraum der Straße „Zum Alten Speicher“ sollen die bislang bestehenden öffentlichen Parkplätze möglichst erhalten bleiben. Ein geringer Teil dieser Parkplätze soll mittels Beschilderung aufgrund spezifischer Anforderungen als Einzelstellplätze einer angrenzenden Nutzung zugeordnet werden (z.B. Einsatzfahrzeuge der Polizei).

Für die geplanten Tiefgaragenzufahrten, die an öffentliche Verkehrsfächen anschließen, sind die Randbedingungen, die sich aus der Bremer Garagenordnung ergeben, einzuhalten. Um den erforderlichen Abstand von 3 m nach der Bremischen Garagenverordnung (§ 2 Abs. 1) zu der öffentlichen Verkehrsfäche einzuhalten und eine Sichtbeziehung (mit Sichtdreiecken) herstellen zu können, ist in der Ausführung ggf. ein Zurückbleiben hinter der möglichen Baugrenze erforderlich.

Die notwendigen Stellplätze sowie die öffentlichen Parkplätze, die nicht im Baufeld B + C bzw. in der Straße „Zum Alten Speicher“ hergestellt werden können, sollen auf dem Parkdeck des erneuerten Einkaufszentrums (Bauteil D) nachgewiesen werden. Dort stehen insgesamt 1.045 Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Das Einkaufszentrum selbst weist lediglich einen Bedarf von 248 Kfz-Stellplätzen (gem. Baugenehmigung) auf. Somit kann auf dem Parkdeck auf 797 Stellplätze zurückgegriffen werden.

Für alle Pflichtstellplätze sowie öffentliche Parkplätze, die auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums nachgewiesen werden, sind entsprechende Baulisten und Grunddienstbarkeiten einzutragen, die die Stellplätze dauerhaft und auch für künftige Rechtsnachfolger sichern. Für diese Stell- bzw. Parkplätze wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sichergestellt, dass sie rund um die Uhr angefahren werden können und für die Nutzer eine Zugänglichkeit unabhängig von den Öffnungszeiten des Einkaufszentrums besteht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Nachweis der erforderlichen Kfz-Stellplätze / öffentlichen Parkplätze erbracht werden kann.

Der Stellplatzbedarf kann gemäß dem Mobilitätskonzept jedoch durch folgende Maßnahmen reduziert werden:

- Errichtung einer **Carsharingstation** innerhalb eines Baufeldes mit fünf Stellplätzen (Reduzierung um bis zu 10%)
- Schaffung einer **Mobilitätsstation** innerhalb des Plangebietes, in denen Aufladestationen für E-Bikes und Pedelecs, Lastenräder und Einstellboxen für Räder vorgesehen werden können.
- **Anwohnerticket:** Es soll angestrebt werden, mit den Betreibern von Bus-, Bahn- und Fährlinien ein günstiges Ticketpaket für die Bewohner zu entwickeln. (Reduzierung 5 % bis 10%)
- **Fahrradparken:** Innerhalb der Baukörper sollen zusätzliche Bügel im Gebiet dezentral verteilt werden.
- **Ergänzende organisatorische Maßnahmen:** Mittels gezielter Informationsveranstaltungen wird die Förderung einer neuen Mobilitätsstruktur und die Nutzung von Carsharing-Angeboten beworben werden.
- **Weitere Maßnahmen:** Andere Maßnahmen können nach einzelfallbezogener Prüfung anerkannt werden. Auf Grundlage fortschreitender Erfahrungen soll der Auswahlkatalog um weitere Maßnahmen ergänzt werden und damit gewissermaßen „lernfähig“ sein.

Weitere Maßnahmen wären:

- Mobilitätsinformationen, wie z.B. Abfahrmonitore für den ÖPNV in zentraler Lage, Mobilitätsinformationen und Beratungsdienstleister für Mobilität vor Ort (Reduzierung um bis zu 5 %)
- Tarifkooperationen zwischen ÖPNV-Unternehmen und Car-Sharing-Anbieter
- Kooperation zwischen Mobilitätsdienstleistern, wie z.B. Car-Sharing-Anbieter, Fahrradausleihe und Taxiverkehr

Insgesamt kann ein Reduzierungspotential von mind. 20% generiert werden. Ausgehend vom schlechtesten Fall (Verringerung um 20%) und unter Beibehaltung aller geforderten Besucherparkplätze ergibt sich ein reduzierter Stellplatzbedarf von 302 Kfz-Stellplätzen. Grundsätzlich ist für die Reduzierung eine Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde erforderlich.

Oberste Priorität des Mobilitätskonzeptes ist es, in dem Stadtquartier eine hohe Mobilitätsqualität mit, und vor allem auch ohne, Pkw zu erreichen. Dazu muss die Straßenraumgestaltung im Umfeld verkehrssicher ausgeführt und mit der Umgebung für alle Verkehrsarten unkompliziert verknüpft sein. Diese Anforderungen können durch die Stärkung des Umweltverbundes bzw. durch eine multimodale Mobilität erreicht werden.

In der Straße „Zum Alten Speicher“ finden sich heute bereits Busparkplätze für die Besucher der Schulschiffes Deutschland, des historischen Hafenbeckens sowie des Vegesacker Geschichtenhauses im Alten Speicher. Diese sollen am heutigen Standort erhalten bleiben.

Im Baufeld MU 1.1 ist ein Polizeikommissariat für den gesamten Bremer Norden und Teile des Bremer Westens in Vorbereitung. Hieraus resultieren besondere Bedarfe an die Lage für spezifisch zu nutzende Stellplätze, wie z.B. Einsatzfahrzeuge. Damit in Notfallsituation die Fahrzeuge schnell erreicht werden können, müssen mind. 4 der Einsatzfahrzeuge unmittelbar vor der Dienststelle stehen. Die Stellplätze sollen im MU 1.1 direkt vor dem Gebäude entstehen. Die strassenrechtliche Anordnung erfolgt durch die Verkehrsbehörde nach § 45 StVO.

Im weiteren Verfahren ist diese Planung im Zusammenhang mit den übrigen vorhandenen Nutzungsinteressen bzw. verkehrlichen Belangen für diesen Knotenpunkt zu verifizieren und zu konkretisieren. Als eine der Rahmenbedingungen wurden diese Belange in die Simulation des Verkehrsknotenpunktes aufgenommen und somit in der weiteren Verkehrsplanung berücksichtigt. Grundsätzlich sollen diese Parkmöglichkeiten nicht dazu bestimmt sein, dauerhaft parkende Polizeifahrzeuge zu schaffen, sondern ausschließlich für Einsatzfahrzeuge der Polizei zulässig sein. Im weiteren Verfahren ist zu bestimmen, ob u.U. eine Beschilderung dieser Stellplätze auf dem Gehweg ausreicht.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) Vegesack befindet sich direkt gegenüber dem Plangebiet. Am ZOB halten 10 Buslinien. Der Vegesacker Bahnhof mit Verbindungen in Richtung der Bremer Innenstadt und ins Umland befindet sich östlich des ZOB und ist ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Der Bremer Hauptbahnhof ist in rund 20 Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet ist somit auch mit dem ÖPNV/ SPNV sehr gut angebunden.

Radverkehr

Der Plangeltungsbereich ist gut an das regionale Radwegenetz entlang der Weser und Lesum angebunden (Freizeitroute). Die Bremer Innenstadt liegt in einer Entfernung von rund 20 km in südöstlicher Richtung. Durch das Plangebiet führt die Vorplanung der Fahrrad-Premiumroute D.15 entlang der Straße „Zum Alten Speicher“. Die generelle Routenführung durch das Plangebiet wird berücksichtigt.

Im Rahmen der weiterführenden Verkehrsplanung zum Verkehrskonzept wurde eine Alternativroute (über den Platz neben dem Alten Speicher, entlang des Hafenbeckens, direkte Überquerung der Friedrich-Klippert-Straße zum Bahnhof Vegesack) geprüft und in die Simulation des Knotenpunktes eingestellt. Diese Routenführung wird resultierend aus der Verkehrsuntersuchung als Vorzugsvariante priorisiert. Zur Umsetzbarkeit dieser Variante wird für die **öffentlichen Verkehrsflächen die besondere Zweckbestimmung „Radfahrerbereich“** ergänzend festgesetzt. Eine endgültige Entscheidung der Routenführung obliegt der Ausführungsplanung zur Fahrrad-Premiumroute.

Die Brücke über den Vegesacker Hafen ermöglicht das Erreichen der Hauptlage der Vegesacker Ortsmitte in wenigen Minuten mit dem Fahrrad.

An der Friedrich-Klippert-Straße werden auf beiden Seiten der Ausfahrt des Busbahnhofes zwei neue signalisierte Radfurten vorgesehen. Damit werden sowohl Attraktivität, als auch Verkehrssicherheit für Radfahrer gegenüber dem MIV deutlich gesteigert. Radfahrer, die entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ (alternative Radpremiumroute) fahren, werden zukünftig an der Lichtsignalanlage „Friedrich-Klippert-Straße / Hermann-Fortmann-Straße“ (Az 280) in Bezug auf die Zwischenzeiten als maßgebend betrachtet.

Derzeit befinden sich rund 150 Fahrradbügel im Plangebiet, die nach der baulichen Umstrukturierung des Plangebietes wieder aufgestellt werden sollen. Das Mobilitätskonzept hat auf der Grundlage des Stellplatzortsgesetzes einen Bedarf von 489 Fahrrad-Stellplätze durch die bauliche Entwicklung ermittelt, die im Plangebiet und in den zukünftigen Gebäuden unterzubringen sind.

Zukünftig sollen somit fast 550 Stellplätze für Fahrräder im Plangebiet zur Verfügung stehen. Die Lage und Anordnung der Fahrradabstellanlagen werden in der weiteren Detailplanung verbindlich mit dem Amt für Straßen und Verkehr abgestimmt. Die Errichtung von ebenerdigen Anlagen wird dabei bevorzugt.

Fußgängerverkehr

Ähnlich wie beim Radverkehr ermöglicht die Brücke über den Vegesacker Hafen ein fußläufiges Erreichen der Hauptlage der Vegesacker Ortsmitte. Insgesamt stellt sich das Plangebiet heute als fußgängerfreundlich dar. Die Promenade entlang der Lesum und entlang des Vegesacker Hafenbeckens erlaubt ein autounabhängiges Flanieren.

Die öffentlichen Freiräume zwischen dem MU 1, der Lesum und dem historischen Vegesacker Hafenbecken werden wie schon im Ursprungsbebauungsplan als **öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“** festgesetzt. Es sind öffentliche Räume, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und als Treffpunkt sowie als Fläche für öffentliche Stadtfeeste für die Bewohner und Bewohnerinnen sowie Besucher dienen sollen.

Auch diese Flächen sind bislang noch nicht öffentlich gewidmet. Für die Übernahme der öffentlich festgesetzten, aber bislang noch nicht gewidmeten Flächen wurden mit den zuständigen Behörden bereits Abstimmungsgespräche geführt, die im weiteren Verfahren fortgesetzt werden und zu einer abschließenden Lösung führen sollen.

Die städtebauliche Konzeption des neuen Stadtquartiers (Baufelder B+C) ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes, d.h. eine weitest gehende Durchwegung für die Öffentlichkeit zwischen den angrenzenden Wohngebieten sowie der Wasserlage an Weser und Lesum. Die heutige Bebauungsstruktur wirkt im Gegensatz dazu wie eine Barriere. Mit der Neukonzeption wird die Ost-West-Verbindung durch eine Nord-Süd-Verbindung durch das Quartier ergänzt. Hierfür werden im Teilgebiet MU 1 (Bauteil B) die privaten Räume zwischen den Gebäuden mit einem **Gehrecht für die Allgemeinheit** belegt. Für Rettungsdienste wie Feuerwehr- oder Krankenwagen wird noch zusätzlich ein **Fahrrecht** festgesetzt.

In dem neuen Stadtquartier soll sich dadurch ein urbaner und lebendiger Raum entwickeln können, der der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Die Durchlässigkeit des neuen Quartieres wird durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit langfristig gesichert. Die öffentlichen Fußgängerbereiche entlang der Wasserlagen werden mit der Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit somit auf den privaten Flächen fortgeführt. In der Örtlichkeit entsteht ein fließender Übergang zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum, dessen Grenze nicht wahrnehmbar sein soll.

An der Friedrich-Klippert-Straße werden auf beiden Seiten der Ausfahrt des Busbahnhofes zwei neue signalisierte Fußgänger vorgesehen. Damit werden sowohl Attraktivität, als auch Verkehrssicherheit für Fußgänger gegenüber dem MIV deutlich gesteigert.

Eine weitere signalisierte Querung wird durch die Neusignalisierung des bisherigen Vorfahrtknotens „Vegesacker Fähre / Friedrich-Klippert-Straße“ eingerichtet.

C 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die detaillierte Festsetzung zur Errichtung von Stellplätzen dient zum einen einer offenen Gestaltungsmöglichkeit der öffentlichen und halböffentlichen Flächen, ohne die Beeinträchtigung durch Stellplätze und Nebenanlagen. Ziel ist die Entwicklung einer attraktiv gestalteten Durchwegung durch das neue Stadtquartier mit Aufenthaltsqualität, die nicht durch bauliche Anlagen oder abgestellte Fahrzeuge gestört wird. Zum anderen sollen die Erdgeschosse für Nutzung freigehalten werden, die dazu in der Lage sind, das Stadtquartier nachhaltig zu beleben. Garagenfassaden leisten diesen Beitrag nicht.

Müllboxen und die Aufstellflächen für die Müllbehälter müssen innerhalb der Gebäude untergebracht werden. Dies ist festgesetzt für den Fall, dass die festgesetzten Baufenster

von den Neubauten nicht vollständig ausgeschöpft werden sollten. Müllboxen und Müllbehälter vor den Gebäuden würden zu einer Beeinträchtigung des zukünftigen Straßenbildes führen.

C 5 Private Grünfläche und Erhaltungsgebote

Im Ursprungsbebauungsplan 1218 ist am östlichen Ende des Plangebietes an der Straße Kantjespad eine private Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollte eine Überleitung von der dichten Bebauung des Einkaufszentrums zur östlich angrenzenden lockeren Bebauungsstruktur der Wohngebiete im Ortsteil Grohn entlang der Lesum und dem Grohner Hang geschaffen werden. Zudem bildete die private Grünfläche einen Puffer zwischen dem Einkaufszentrum und dem Uferfuß- bzw. -radweg. Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird mit der weiterhin gültigen Zielsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Langfristig soll sich hier ein gestalteter Grünraum entwickeln.

Im Ursprungsbebauungsplan ist an der Nordostseite des Einkaufszentrums (Bauteil D) ein Anpflanzgebot für Hecken vor der Fassade zeichnerisch festgesetzt, das auch umgesetzt worden ist. Damit sollte eine „grüne Fassade“ als Übergang zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche geschaffen werden. Diese Hecken werden nun im Rahmen der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt.

Auf dem Dach des heutigen Bauteiles D befindet sich eine Dachbegrünung, die im Rahmen der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt wird. Die Dachbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas und trägt mit zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

Die Bestandsbäume entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ werden zum Erhalt festgesetzt. Im MU 6 stehen mehrere größere Bäume, die ebenfalls zum Erhalt festgesetzt sind.

Im Plangebiet sind Hochbeete bzw. Vormauerungen vor der Hochwasserschutzwand geplant, die der Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsqualität dienen sollen. Die genauen Umfänge und Ausführungsmöglichkeiten sind in Abstimmung mit dem Unterhaltsträger, dem Deichverband sowie der Wasserbehörde (SKUMS) im weiteren Verfahren zu klären. Für evtl. Hochbeete bzw. Vormauerungen vor der Hochwasserschutzwand ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung einzureichen.

C 6 Klimaschutz und Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen unter Berücksichtigung des allgemeinen Klimaschutzes entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt eine textliche Festsetzung, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen der Hauptgebäude so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

C 7 Gestaltungsfestsetzungen

Mit der Festsetzung dezidierter örtlicher Bauvorschriften für das Urbane Teilgebiet MU 1 soll gesichert werden, dass das Ergebnis des kooperativen städtebaulichen Planungswettbewerbes auch in seiner gewollten Außenwirkung umgesetzt wird (vgl. Kapitel B). Die hohe Gestaltqualität des Siegerentwurfs von Wirth Architekten soll sich in der zukünftigen Bebauung wiederfinden.

Für die Urbanen Gebiete MU2 bis MU6 wurde lediglich ein gestalterischer Rahmen definiert. Auch wenn die Bestandsgebäude im Plangebiet eine heterogene Gestaltung aufweisen, so ist es doch aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich, einen Rahmen festzulegen, um eine Verunstaltung oder Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Für die Fassaden sind die auch heute schon bei den Bestandsbauten verwendeten Materialien festgesetzt worden. Um eine Flexibilität für eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass 30% der geschlossenen Fassadenflächen je Gebäudeseite in anderen Materialien ausgeführt werden können.

Hinsichtlich der Dachformen wurden keine Festsetzungen getroffen, da die Bestandsbebauung geneigte Dächer sowie Flachdächer aufweist. Diese Dachformen sollen auch weiterhin zulässig sein. Wenn geneigte Dächer errichtet werden, müssen diese in einem roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbton ausgeführt sein. Diese drei Dachfarben prägen auch die Umgebung des Plangebietes. Im Plangebiet selbst weist das geneigte Dach des „Geschichtenhauses Vegesack“ einen roten Farbton auf. Mit dieser Festsetzung werden blaue oder grüne Dächer vermieden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken würden.

Des Weiteren werden Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen im Urbanen Gebiet und dem sonstigen Sondergebiet getroffen. Die Anzahl der Werbeanlagen und ihre Gestaltung führen zu einer Beeinträchtigung des Fassadenbildes und in der Gesamtheit zu einer Störung des Ortsbildes. Vor diesem Hintergrund wird ein Regelungsbedarf gesehen, um zum einen die Anzahl der Werbeanlagen zu begrenzen und zum anderen ihre Gestaltung zu regeln. Von Bedeutung ist, dass sich die Werbeanlagen der Fassadengestaltung des Gebäudes unterordnen. Um die Anzahl der Werbeanlagen zu reduzieren wird festgesetzt, dass die Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, das heißt, dass Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen sind.

C 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmimmissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Friedrich-Klippert-Straße sowie der Vegesacker Bahnhof und der Busbahnhof. Das Plangebiet inklusive des verbleibenden Teils des Einkaufszentrums (Bauteil D) werden über die Straße „Zum Alten Speicher“ erschlossen. Die von diesen Straßen sowie den geplanten und bestehenden Stellplatz- bzw. Parkplatzanlagen ausgehenden Lärmimmissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm erfolgt auf der Grundlage DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit dem Beiblatt 1. In der DIN 18005 werden Orientierungswerte für die einzelnen Gebietskategorien genannt, von denen im Rahmen der Abwägung auch abgewichen werden kann. Zusätzlich können im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV-Verkehrslärmsschutzverordnung herangezogen werden.

Für die neue Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ werden weder in der DIN 18005, Teil 1 Orientierungswerte noch in der 16. BlmSchV Immissionsgrenzwerte genannt. In der Abwägung werden die Orientierungswerte zwischen MI-Gebieten (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) und MK (tags 65 dB(A)/nachts 55 dB(A)) und die Immissionsgrenzwerte für MK- und MI-Gebiete (tags 64 dB(A)/nachts 59 dB(A)) herangezogen.

Die Lärmkarte für die Stadtgemeinde Bremen zeigt bei einer 24 stündigen Betrachtung des Verkehrs im Kreuzungsbereich Friedrich-Klippert-Straße/Zum Alten Speicher Beurteilungspegel von über 60 dB(A) im nördlichen Plangebiet sowie Beurteilungspegel von über 60 dB(A) entlang der Straße „Zum Alten Speicher“.

Bei der Betrachtung der nächtlichen Beurteilungspegel im nördlichen Plangebiet und entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ liegen diese bei über 50 dB(A).

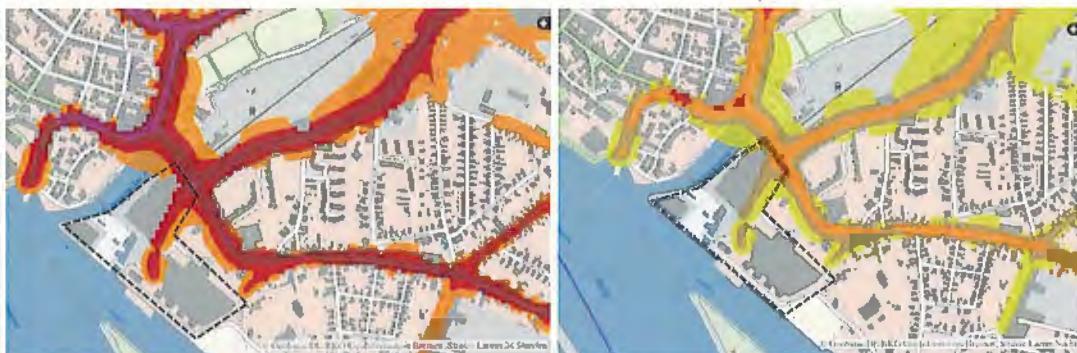


Abbildung 6: Lärmkarten für das Plangebiet mit Beurteilungspiegel für 24 Stunden Verkehr und Verkehr Nacht (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, <http://gdi1.geo.bremen.de/api/laerm>)

Im Rahmen der 1. Änderung soll das Wohnen aufgrund der Lärmimmissionen, die vom Straßenverkehrslärm ausgehen, in den Erdgeschossen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ausgeschlossen werden. Im Norden des Plangebietes wird im Baufeld 1, das am nächsten am Kreuzungsbereich Friedrich-Klippert-Straße/Zum Alten Speicher liegt, eine Wohnnutzung nur zu einem geringen Anteil in den oberen Geschossen planungsrechtlich zugelassen. Eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern in Richtung des Kreuzungsbereichs wird ausgeschlossen. Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärmimmissionen werden zusätzlich die Lärmfestsetzungen aus der Verwaltungsvereinbarung Lärm, die zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz geschlossen worden ist, in die 1. Änderung übernommen.

Die Orientierungswerte tags und nachts der DIN 18005 Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte tags und nachts der 16. BImSchV, die zwischen MI und MK-Gebieten liegen, werden im restlichen Plangebiet eingehalten.

Im Rahmen der 1. Änderung ist weiterhin Rücksicht zu nehmen auf die südlich des zukünftigen sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ angrenzende Wohnbebauung (Wohnanlage „Vier Deichgrafen“) an der Lesum, für die im Ursprungsbebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt worden ist. Der Ursprungsbebauungsplan trifft bereits lärmtechnische Festsetzungen zum Schutz dieses allgemeinen Wohngebietes.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Weser in einer Entfernung von rund 400 m befindet sich mit der Schiffswerft Abeking & Rasmussen eine weitere Lärmquelle mit möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet. Diese wurde im Rahmen der 1. Änderung in einer schalltechnischen Stellungnahme des Lärmgutachters acouplan GmbH untersucht. Die Stellungnahme kommt zum Ergebnis, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung in dem neuen Stadtquartier kommen wird. Die abgeschätzten Teilbeurteilungspiegel der Werft liegen mit 52,7 dB(A) tags unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 63 dB(A) für Urbane Gebiete und mit 39,3 dB(A) nachts unter den Richtwerten der TA-Lärm von 45 dB(A) für Urbane Gebiete.

In der Änderungsgenehmigung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg für die Schiffswerft ist festgehalten, dass an den Immissionsorten kurzzeitige Geräuschspitzen die zulässigen Werte einzuhalten haben. Nach gutachterlicher Einschätzung gilt dies auch für das geplante Teilgebiet MU1 des Urbanen Gebietes.

Es sind gesunde Wohnverhältnisse in dem geplanten Stadtquartier möglich. Weitere Details sind der schalltechnischen Stellungnahme zu entnehmen.

In den MU 2 bis MU 6 finden sich derzeit keine Wohnnutzungen. Das Wohnen ist im MU 2 bis MU 6 ausgeschlossen, da diese in einem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet gemäß HwGebV liegen.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Vegesacker Hafen, der als Sportboot- und Museumshafen betrieben wird. Durch Instandsetzungsarbeiten an den Schiffen oder durch Ein- und Auslaufen der Schiffe entstehen Lärmimmissionen. Für den Vegesacker

Hafen besteht eine Hafenordnung, die für die Nutzer des Hafens zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich des Auslaufens der Schiffe und der Instandhaltungsarbeiten sind u. a. folgende Regelungen einzuhalten¹³:

- Zur Verminderung der Lärm- und Geruchsbelästigung dürfen Schiffs- und Bootsmotoren grundsätzlich nur zum Ein- und Auslaufen respektive zum Manövrieren im Hafen benutzt werden. Das Manövrieren im Hafen ist auf das zum An- und Ablegen notwendige Maß zu beschränken. Notwendige Ausnahmen sind nur nach vorheriger Gestattung durch die Hafenmeisterin zulässig.
- Notwendige Arbeiten zur Instandhaltung und Reparatur an den Wasserfahrzeugen sind gestattet, sofern diese nur mit geringen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen für die übrigen Hafennutzer und die Anwohner verbunden sind. Lärm-, staub- und geruchsintensive Arbeiten dürfen während der Ruhezeiten, insbesondere zwischen 22:00 Uhr und 07:00 Uhr, nicht ausgeführt werden.

Aufgrund der Unregelmäßigkeit der Instandhaltungsarbeiten und der einzuhaltenden Regelungen der Hafenordnung ist davon auszugehen, dass die nach einschlägiger Gesetzgebung zu Grunde liegenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden und es somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen im festgesetzten Urbanen Gebiet kommen wird.

Des Weiteren finden am Hafenbecken auch Veranstaltungen (wie z.B. das Vegesacker Hafenfest) statt. Diese Veranstaltungen sind als seltene Ereignisse zu bewerten, bei denen höhere Immissionsrichtwerte geltend zu machen sind. Des Weiteren weisen die Veranstaltungen eine Standortgebundenheit sowie eine soziale Adäquanz und Akzeptanz im Sinne der Ziffer 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie der LAI auf, die in Ermangelung einer eigenen Richtlinie in Bremen als Orientierung herangezogen wird.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Häufigkeit dieser Veranstaltungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind.

Bodenschutz, Altlasten und Kennzeichnungen

In dem Plangebiet befinden sich Altlastenflächen, die aus der industriellen Nutzung des Plangebietes resultieren. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurden die Altlasten untersucht. Die **Kennzeichnungen** der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden in der 1. Änderung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Ebenso wurden die Regelungen bezüglich des Schutzes vor den kontaminierten Böden teilweise übernommen und in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde angepasst. Die durch Dicht- und Spundwände gesicherten und eingekapselten kontaminierten Böden werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Der Umgang mit den vorhandenen Dicht- und Spundwänden sowie den sonstigen Sicherungseinrichtungen wird unter Festsetzungen für die gekennzeichneten Flächen geregelt.

Die folgende Begründung zur Altlastenthematik orientiert sich an dem Begründungstext des Ursprungbebauungsplans; deren Aussagen haben weitgehend weiterhin Bestand und werden lediglich an wenigen Stellen aktualisiert und an die heutigen Erkenntnisse angepasst:

Der gesamte Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit industriell und gewerblich genutzt. In den zurückliegenden 100 Jahren waren auf dem Gelände u. a. Betriebe mit Schiffbau, Fischfang und Fischverarbeitung sowie der Herstellung von Steingut beschäftigt. Die Anfänge des Schiffsbaus am Vegesacker Hafen führen auf das 17. Jahrhundert zurück. Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen wurde die flache Wesermarsch vor dem Grohner Geestrücken mehrfach aufgehöht. In den Auffüllungen und im Boden wurden erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

¹³ Hafenordnung, Vegesacker Hafen, Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, 2011, abgerufen auf der Internetseite: https://www.charterkontor-vegesack.de/images/Hafenordnung_Vege-sack_2016.pdf

Im Zentrum des Planungsgebiets ist das Erdreich großflächig mit Öl verunreinigt. Innerhalb dieses besonders gekennzeichneten Bereichs sind eine Reihe von Vorkehrungen gegen die von den Kontaminationen ausgehenden Gefahren in der Vergangenheit vorgenommen und als Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan in die 1. Änderung aufgenommen worden.

Die Regelungen zur Gründung und Versickerung dienen dem Boden- und Gewässerschutz. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann zu verstärktem Austrag gelöster Schadstoffe in die Lesum führen. Unangemessene Gründungen können zur Mobilisierung von Kohlenwasserstoffen führen, wodurch ein erhöhter Sicherungs- und Überwachungsaufwand sowie erhöhte Kosten entstehen würden.

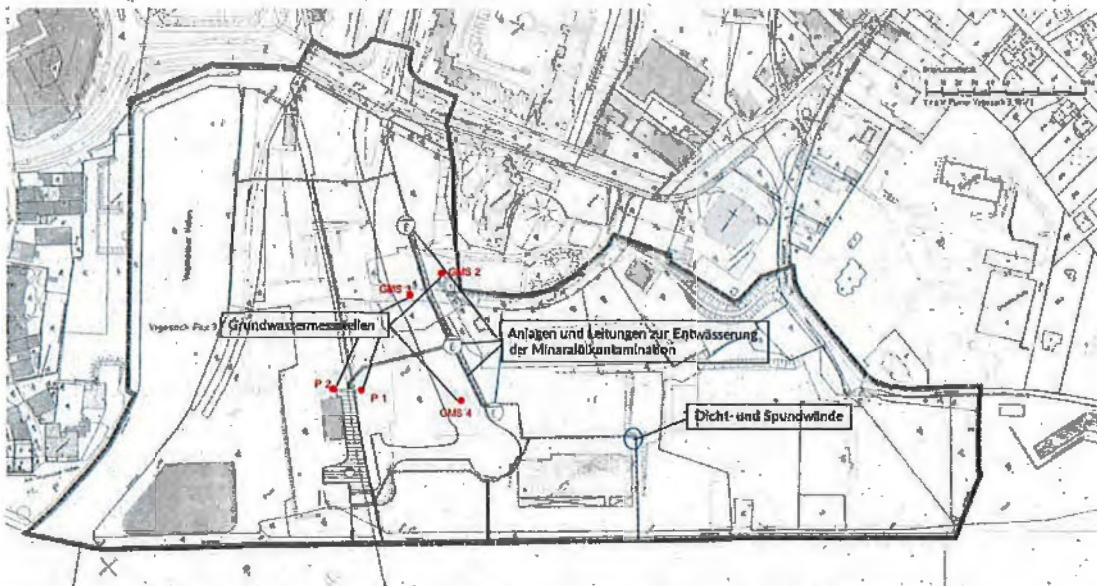


Abbildung 7: Beiblatt zum Ursprungsbebauungsplan 1218 – bearbeitet durch A+S

In einem Beiblatt, das Bestandteil des Ursprungsbebauungsplans 1218 war, sind die Dicht- und Spundwände, die Anlagen und Leitungen zur Entwässerung der Mineralölkontamination sowie das Abwasserbehandlungsbecken dargestellt. Die Abbildung 7 zeigt das Beiblatt. Auf der Darstellung wurden die Grundwassermessstellen, die sich im Plangebiet befinden, zusätzlich dargestellt. Die Hinweise auf dem Beiblatt zum Umgang mit den vorhandenen Leitungen, Anlagen und Dicht- und Spundwänden wurden in die Bebauungsplanänderung als Festsetzungen im Bereich der gekennzeichneten aufgenommen. Das Beiblatt wurde nicht Bestandteil der 1. Änderung, da das im Beiblatt dargestellte Abwasserbehandlungsbecken nicht mehr in der 1. Änderung festgesetzt wird.

Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche vorhandenen Dicht- und Spundwände und das Entwässerungssystem verhindern die Ausbreitung der eingekapselten Schadstoffe. Der Erhalt Ihrer Funktionsfähigkeit ist bei einer Bebauung sicherzustellen. Sie dürfen grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 3,5 m über NN abgeschnitten werden. In den Festsetzungen zum Bodenschutz/Altlasten wird noch das Bezugssystem über NormalNull (über NN) verwendet; auch wenn sich heutige Höhenangaben auf das Bezugssystem über NormalHöhenNull (über NHN) beziehen. In Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde wird an dem alten Bezugssystem festgehalten, da die bereits für das Verfahren zum Ursprungsbebauungsplan 1218 erarbeiteten Gutachten zu den Altlasten im Plangebiet sowie das Beiblatt zum Bebauungsplan 1218 (vgl. Abb. 7) noch das Bezugssystem über NormalNull zugrunde legen. Sollte im Rahmen der Ausführungsplanung ein Eingriff in die Dicht- und Spundwände erforderlich sein, ist eine detaillierte Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erforderlich.

Grundwassermessstellen dienen der Überwachung der Grundwasserstände. Um das bestehende hydraulische Sicherungssystem mit seinen Anlagen zur Überwachung nicht zu stören, sollen keine weiteren Brunnen im Planbereich angelegt werden. Sie sind daher als Nebenanlagen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das Wasserbecken (Alter Auekanal) vor dem Alten Speicher dient derzeit als Absetzanlage („Schönungsteich“) für die Sickerwassereinleitung, die im Rahmen des Konzepts zum Umgang mit den eingekapselten Kontaminationen seit Jahren ohne Schadensfall betrieben wird.

Die ursprüngliche Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Bezeichnung „Abwasserbehandlungsbecken“ ist in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird in der 1. Änderung die ursprüngliche Festsetzung in eine **Wasserfläche „Alter Auekanal“** geändert.

Bei der Gestaltung des Lesumufer am Liegeplatz des Schulschiffs wurden hydraulische Elemente (wasserundurchlässiges Deckwerk, Rigole mit Entwässerungsklappen sowie eine Ableitmöglichkeit des ggf. kohlenwasserstoffhaltigen Wassers in die Schmutzwasserkanalisation) errichtet, die auch für die Sicherung des Kohlenwasserstoffschadens genutzt werden.

Auch außerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche sind erhöhte Schadstoffgehalte im Boden nicht auszuschließen. Die Untersuchungen ergaben u. a. kritische Werte für polzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle.

Von wesentlicher Bedeutung ist, dass im Rahmen der Errichtung des neuen Stadtquartieres (Baufeld B) nicht in den kontaminierten Boden eingegriffen wird. Im Baufeld C wird allerdings zur Umsetzung des Projektes nachgegründet werden müssen. Es ist erforderlich, dass während der Bauarbeiten ein Bodengutachter die Erdarbeiten begleitet und dass die Gründungen so erfolgen, dass keine Verlagerung bzw. Mobilisierung von Schadstoffen entsteht (möglich wären z.B. Flachgründungen oder geeignete Verdrängungspfähle). Hierzu erfolgt ein Hinweis in der Planzeichnung der 1. Änderung.

Für den gesicherten Bereich wird ein dauerhaftes Monitoring durchgeführt, das die technische Überwachung und Wartung der Sicherungseinrichtungen sowie die gutachterliche Begleitung umfasst. Baumaßnahmen in der gesondert gekennzeichneten Fläche sind im Vorfeld mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen, damit die Sicherungseinrichtungen ausreichend berücksichtigt werden.

C 9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung befindet sich ein unter Denkmalschutz stehender Speicher der ehemaligen Lange-Werft. Der Denkmalschutzstatus wurde nachrichtlich in die 1. Änderung übernommen.

Gegenüber dem historischen Speicher soll ein 2 bzw. 9-geschossiges Gebäude, das sogenannte „Logger- und Packhaus“ entstehen. Das westliche 2-geschossige „Loggerhaus“ vermittelt baulich zwischen dem „Packhaus“ und dem historischen Speicher. Das Pack- und Loggerhaus bildet zusammen mit dem Kopfbau an der Kreuzung Auftakt und Endpunkt des Quartiers und ist Teil der architektonisch abgestimmt entwickelten und materialisierten Gebäudegruppe.

Der denkmalgeschützte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zu der als denkmalverträglich erachteten städtebaulichen Figur des bisherigen Haven Höövt einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus giebelständigen neuen Quartiershäusern hinter der zukünftigen Deichlinie, deren Fassaden gestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenmauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorgelagerter großer Platzfläche bleibt weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Maritimen Meile, die sich über die Hafenbrücke nach Alt-Vegesack fortsetzt. Die quartiersinterne Erschließung des neuen Stadtquartiers führt auf den denkmalgeschützten Speicher zu, formuliert aber bewusst keine dem Stadtgrundriss Vegesacks fremde Axialität ein. Die Sichtbeziehung entlang der Straße „Zum

„Alten Speicher“ bildet dementsprechend einen weiteren Ausblick nach historischem Vorbild auf das Schulschiff Deutschland.

In Abwägung der denkmalschutzrechtlichen Belange und in Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und den Architekten des Siegerentwurfs sowie den Projektentwicklern wurde eine Drehung des Baukörpers nach Nordwesten vereinbart. Dadurch soll die Silhouette des Alten Speichers möglichst frei erkennbar bleiben. Als besonders wichtig wurde dabei die Perspektive aus Alt-Vegesack bewertet. Um die Silhouette des Speichers in dieser Blickrichtung lesbar zu machen, soll im Hintergrund des Speichers nur ein schmaler Bereich des Packhauses sichtbar sein. Die Grundrissfläche des Baufeldes MU 1.6 wurde daher derart angepasst, dass die Giebelseite des „Packhauses“ neben dem Speicher erscheint. Auf diese Weise soll die Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Denkmals gestärkt werden und gleichzeitig die städtebauliche Dominante des Packhauses im Rahmen des Siegerentwurfs erhalten bleiben.

Hochwasserschutz

Der südwestliche Teil des Plangebiets liegt in einem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet gemäß der Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV¹⁴, die im September 2017 in Kraft getreten ist. Das festgesetzte hochwassergefährdete Gebiet sowie die bestehende Hochwasserschutzzlinie werden gemäß dem § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Nach dem § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in „... festgesetzten Überschwemmungsgebieten (...) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen“:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.“

Im § 4 der HwGebV „Ver- und Gebote“ wird auf den § 78 Absatz 1 – 4 verwiesen, in dem die Nichtzulässigkeit und die ausnahmsweise Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Überschwemmungsgebieten geregelt wird.

¹⁴ Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsbereich der Weser, der Lesum und der Ochtum in der Stadtgemeinde Bremen (Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV)

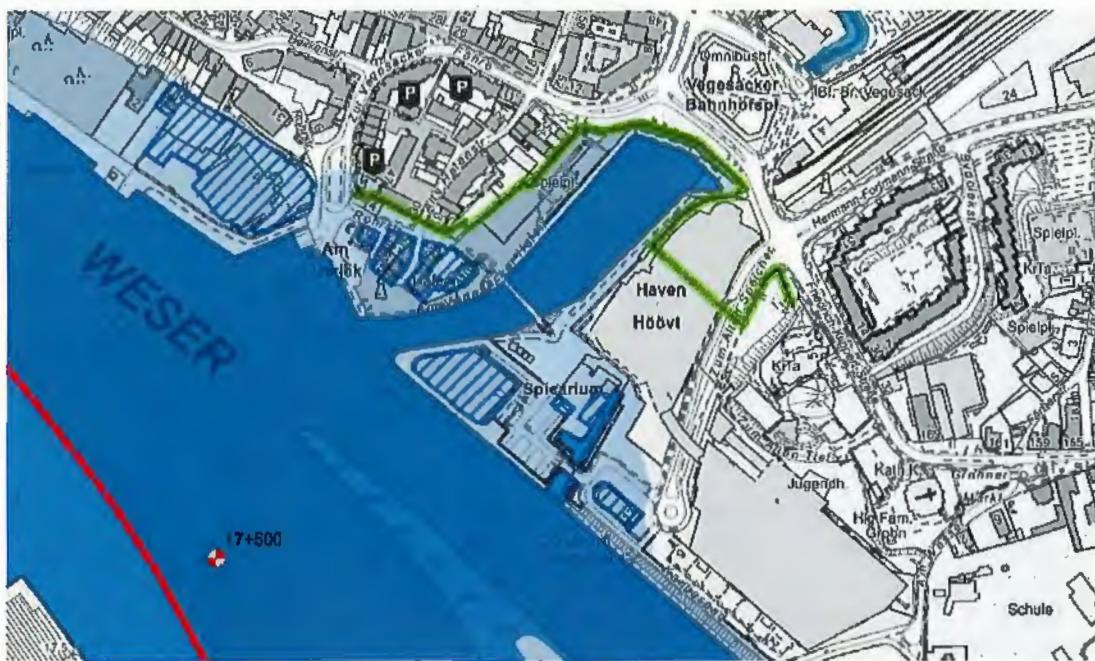


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Lageplan „Überschwemmungsgebiet der Lesum im Bereich der Stadtgemeinde Bremen, (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, SUBV, Referat 32 Wasserwirtschaft/Hochwasserschutz Stand:22.01.2018)

Innerhalb des festgesetzten hochwassergefährdeten Bereiches befinden sich Sonderflächen im Sinne des § 5 Weser-HwGebV. Demnach sind Sonderflächen höher gelegene Gebiete, die durchgehend auf mindestens NHN + 6,20 m liegen oder durch wasserrechtlich genehmigte private Hochwasserschutzanlagen (Schutzstandard mindestens NHN + 6,20 m) geschützt sind. Es handelt sich insbesondere um die bebauten Hafen- und Gewerbegebiete. Die Sonderflächen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In der Abbildung 8 sind das festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet (hellblaue Flächen) sowie die Sonderflächen (blau schraffierte Flächen) im Plangeltungsbereich der 1. Änderung dargestellt.

Auf der Grundlage des Generalplanes Küstenschutz erfolgen derzeit durch den Bremischen Deichverband am rechten Weserufer die Planungen zur Erhöhung und Erstärkung der bestehenden Hochwasserschutzanlagen und Ergänzung der öffentlichen Hochwasserschutzzlinie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Derzeit wird der Hochwasserschutz sowohl über öffentliche als auch private Hochwasserschutzanlagen gewährleistet. Südlich der geplanten öffentlichen Hochwasserschutzzlinie verläuft um den nördlichen Baukörper (Baufeld B) des ehemaligen Einkaufszentrums „Haven Höövt“ derzeit noch eine private Hochwasserschutzanlage.

Ziel der HWS-Planung ist eine Anpassung und Optimierung der öffentlichen Hochwasserschutzzlinie und die Übernahme der bisher privaten Hochwasserschutzanlagen im Bereich des ehemaligen Einkaufszentrums Haven Höövt (Teilgebiet MÜ 1) in den öffentlichen Hochwasserschutz. Diese Planungen werden im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 berücksichtigt. Auf der Grundlage der Vorplanung des Deichverbandes am rechten Weserufer zum parallelaufenden Planfeststellungsverfahren wird die zukünftig erweiterte öffentliche Hochwasserschutzzlinie zusätzlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die privaten Hochwasserschutzanlagen in den Teilgebieten MU 2 – MU 6 und zugleich im festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet, die dem **Objektschutz** dienen, bleiben von den Planungen der erweiterten öffentlichen Hochwasserschutzzlinie unberührt und verbleiben weiterhin als private Hochwasserschutzanlagen.

Auf der Innenseite der geplanten Hochwasserschutzlinie wird im MU 1 entlang der Hochwasserschutzlinie ein 5 Meter breiter Streifen als Hochwasserschutzanlage gewidmet

und dient zukünftig als Deichverteidigungsweg. Weiterhin soll diese Fläche ein Gehrecht (Nr. 3) zugunsten der Allgemeinheit beinhalten, um für die Öffentlichkeit begehbar und nutzbar zu bleiben. Des Weiteren wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass unterirdische Leitungen durch diese Fläche verlaufen. Die allgemeine Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht der Fläche verbleiben beim privaten Eigentümer.

Im Teilgebiet MU 6 erfolgt ebenfalls auf der Innenseite der geplanten Hochwasserschutzzlinie die Widmung eines Streifens als Hochwasserschutzanlage und dient zukünftig als Deichverteidigungsweg.

Hinweise

Baum- und Artenschutz

Die Baumschutzverordnung ist ebenfalls zu berücksichtigen und es erfolgt ein Hinweis hierauf auf der Planzeichnung.

Die artenschutzrechtlichen Belange sollen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes durch den artenschutzrechtlichen Hinweis ausreichend Berücksichtigung finden. Es sind die Fristen für Baumfällungen gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmittel nicht ganz ausgeschlossen werden kann, erfolgt hierzu ein Hinweis in der 1. Änderung.

Bodendenkmalschutz

Des Weiteren erfolgt ein Hinweis auf mögliche archäologische Funde. Im Plangebiet ist das Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen nicht auszuschließen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Bodenschutz

Aufgrund der Bodenkontaminationen erfolgt ein Hinweis, dass während der Aushub- und Baumaßnahmen ein Bodengutachter die Arbeiten begleiten muss, für den Fall, dass ggf. in die kontaminierten Böden eingegriffen wird.

C 10 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen sind die Bestandgebäude an die bestehende Ver- und Entsorgung innerhalb der Straße „Zum Alten Speicher“ angeschlossen. Da diese Straße bislang noch nicht öffentlich gewidmet wurde, müssen auch die innerhalb der Straße liegenden bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen noch endgültig hergestellt und der Stadtgemeinde übergeben werden. Entsprechende Abstimmungen wurden bereits geführt und sind fristgebunden im Laufe des weiteren Verfahrens abzuschließen. Für die Leitungsträger wurde ein Leitungsrecht im MU 1 festgesetzt.

Das anfallende Schmutzwasser kann ohne Einschränkung in das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann in das Niederschlagswasserkanalnetz eingeleitet werden. Die Dimensionen der Rohrleitungen sind bereits auf den geplanten Versiegelungsgrad ausgelegt. Zukünftig soll für das Niederschlagswasser von den privaten Flächen eine direkte Einleitung in die Weser genutzt werden, ohne zuvor in das Auebecken einzuleiten.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen wird weiterhin in das Wasserbecken vor dem historischen Speichergebäude eingeleitet. Im Ursprungsbebauungsplan war dieses Wasserbecken als Fläche für die Abwasserbeseitigung „Abwasserbehandlungsbecken“ für die kontaminierten Bodenbereiche festgesetzt worden. Das öffentliche

Entwässerungsnetz für Niederschlagswasser erfordert ein solches Abwasserbehandlungsbecken nicht, so dass das Wasserbecken in der 1. Änderung als Wasserfläche „Alter Auekanal“ festgesetzt wird.

Durch die neu geplante bzw. festgesetzte Hochwasserschutzzlinie entstehen diverse Deichkreuzungen mit dem vorhandenen öffentlichen Kanalnetz. Kanalanlagen, die aufgrund der Neuausrichtung der Baufelder B und C nicht mehr benötigt werden, werden zurückgebaut. Deichkreuzungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Für alle zukünftig benötigten Deichkreuzungen sind entsprechende Deichkreuzungsgenehmigungen einzuholen und die Bestandsleitungen sind auf eine doppelte Deichsicherheit aufzurüsten.

Die Abfallbeseitigung ist konventionell, im Bereich des MU 1 mit Durchfahrt eines Müllfahrzeugs durch die geplante private Anliegerstraße, geplant. Die entsprechende Belastbarkeit der Kellerdecke unter der Privatstraße wird durch zusätzliche bauliche Maßnahmen sichergestellt. Die Müllbehälter sollen größtenteils in den Gebäuden untergebracht werden. Am Abfuhrtag werden diese an die private Erschließungsstraße bzw. an die öffentliche Straße gestellt. Hierfür sind im Rahmen der nachfolgenden Projektplanung entsprechenden Flächen vorzusehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird auch die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge geprüft. Die Platzbedarfe innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Erschließungswege sind dafür ausreichend bemessen.

C11 Kampfmittel

Die bisherige Luftbildauswertung hat keine Anhaltpunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben. Es erfolgt in der Planurkunde der 1. Änderung ein Hinweis, dass nicht immer auszuschließen ist, dass Einzelfunde auftreten können.

D Umweltbericht

D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet blickt auf eine über 100 Jahre alte Nutzungsgeschichte zurück. Es handelt sich um ein ehemaliges Werft- und Industriegelände, das intensiv vom Menschen genutzt worden ist. Das Gebiet ist heute fast vollständig bebaut bzw. versiegelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung des Areals um das ehemalige Einkaufszentrum „Haven Höövt“. Der südwestlich angrenzende Bereich bis zur Lesum wird aufgrund des planungsrechtlichen Erfordernisses zur Regelung der Einzelhandelsnutzung in den Änderungsbereich einbezogen. Das Plangebiet ist bisher durch die zwei großen Gebäudekomplexe des Einkaufszentrums geprägt.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung ist geplant, den nördlichen Gebäudekomplex (Bauteil B) bis zum Erdgeschossboden abzureißen und stattdessen ein nutzungsgemischtes Quartier mit hohem Wohnanteil zu errichten. Grundlage der Neuordnung bildet das Ergebnis des vorab durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes, den das Büro Wirth Architekten aus Bremen gewonnen hat. Der zweite Gebäudekomplex an der Lesum (Bauteil D) wird derzeit umgebaut und soll weiterhin als Einkaufszentrum genutzt werden.

Um die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen urbanen Stadtquartieres zu schaffen, wird im Rahmen der 1. Änderung als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Zur langfristigen Sicherung des verbleibenden Einkaufszentrums wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO) auf der Grundlage des § 11 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Die Festlegung von Baugrenzen definiert die zulässigen überbaubaren Flächen. Die Grundflächenzahl wird im

Rahmen der 1. Änderung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Durchlässigkeit des Gebietes wird durch die Festsetzung von Gehrechten für die Allgemeinheit gesichert.

Ziel des Bebauungsplanes ist die *Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Rahmen einer Neustrukturierung und Revitalisierung des Haven Höövt-Areals* und der südlich angrenzenden Areale unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

- Berücksichtigung der Belange des Generalplanes Küstenschutz, d.h. Herstellung eines öffentlichen Hochwasserschutzes (HWS) in Übernahme und Erstärkung des privaten HWS-Bestandes im Bereich des ehemaligen Einkaufszentrums „Haven Höövt“,
- Städtebauliche Neuordnung der Baufelder B + C einschließlich des Umfeldes auf Grundlage des Ergebnisses eines vorausgelaufenen konkurrierenden Verfahrens zur Entwurfsqualifizierung
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter anteiliger Berücksichtigung der örtlichen Wohnraumförderung
- Konzentration und nachhaltige Sicherung der Einzelhandelsnutzung mit breitem Sortimentsangebot im Bauteil D unter Beibehaltung der Obergrenze von max. 11.500 qm Verkaufsfläche und Nachweis der Verträglichkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Vegesack, der Zentren innerhalb Bremen-Nord sowie der Umlandzentren
- Qualifizierte Prüfung und Entwicklung der umgebenden öffentlichen Raumgestaltung
- o Sicherung der Planungsziele und einer zeitlich-qualitativ integralen Entwicklung mittels eines städtebaulichen Vertrages mit der Eigentümerin/Investorin.

Insgesamt soll durch die Neustrukturierung die Ortsmitte von Vegesack wieder an Attraktivität gewinnen und die Versorgungslage für die Bewohner der Umgebung für die Zukunft gesichert werden.

Mit der 1. Änderung wird kein zusätzlicher Bedarf an Boden generiert, sondern der bereits versiegelte und genutzte Boden neu bebaut. Die Flächen im Plangebiet werden wieder genutzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

D 2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten, in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von neuen Flächen sollte durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und von Nachverdichtung verringert werden.

Diese Zielsetzungen des Baugesetzbuches werden im Rahmen der 1. Änderung berücksichtigt.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Vorgaben des §50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden bei der Aufstellung der 1. Änderung berücksichtigt.

Landschaftsprogramm Bremen 2015 (Lapro 2015)

Das Landschaftsprogramm Bremen wurde 2015 von der Bürgerschaft beschlossen. Das Landschaftsprogramm ist wie folgt aufgebaut:

- „Beschreibung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft,
- qualitative Bewertung von Funktionen und Ökosystemleistungen sowie der Beeinträchtigungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft,
- Darstellung der für den Planungsraum konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Darstellung der Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele für die biologische Vielfalt, die nachhaltige Nutzbarkeit der natürlichen Ressourcen und den Erholungswert der Landschaft und der Freiräume in der Stadt.“¹⁵

Die Aussagen, Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms sind bei der Aufstellung der 1. Änderung zu berücksichtigen. Das Landschaftsprogramm formuliert für das Plangebiet keine gesonderten Ziele oder Maßnahmenkonzepte.

In der Textkarte 2.2-1 „Aktuelle Flächennutzung / Biotopstruktur“ des Lapro 2015 entspricht das Plangebiet der Kategorie „Gebäude und befestigte Flächen“ und in der Karte A „Arten, Biotope -Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ wird es als „Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80%)“ ausgewiesen.

Im Plan1 „Ziel- und Maßnahmenkonzept“ wird das Plangebiet dem **Bereich allgemeiner Bedeutung** zugeordnet und auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Kategorie *Zentrumsbebauung, Gemeinbedarf und Sonderbauflächen mit gewerblichem Schwerpunkt* zugeordnet.

„In den Bereichen allgemeiner Bedeutung gilt zunächst die Zielkategorie UN (Umweltgerechte Nutzung). Die gemäß dem Flächennutzungsplan zulässigen Nutzungen genießen grundsätzlich Vorrang, sollen aber umweltgerecht, d. h. auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele des Landschaftsprogramms erfolgen. Diese allgemeinen Ziele sind textlich in Kapitel 4.4.29 den jeweiligen Naturräumen und Siedlungsstrukturtypen zugeordnet. Durch deren Darstellung in Plan 1 lassen sich die Ziele auch räumlich grob zuordnen“.¹⁶

Diese Ziele lassen sich im Rahmen der 1. Änderung aufgrund der bestehenden kontaminierten Böden nicht vollständig umsetzen. Maßnahmen zur Verbesserung der Grüngestaltung im Plangebiet werden im Umweltbericht dargelegt.

In der Textkarte 5.3-1 „Hinweise für die Bauleitplanung“ wird entlang der Lesum bis in den Plangeltungsbereich hinein auf den Erhalt und die Entwicklung überörtlicher Grünverbindungen hingewiesen.

¹⁵ Landschaftsprogramm Bremen 2015, Teil Stadtgemeinde Bremen, Textband, Seite 12

¹⁶ Landschaftsprogramm Bremen 2015, Teil Stadtgemeinde Bremen, Textband, Seite 226

Natura 2000 – Gebiete und weitere Naturschutzgebiete

Südlich an das Plangebiet grenzt das FFH-Gebiet „Weser zwischen Ochtummündung und Rekum“ (DE 2817-370) an. Die 1. Änderung überplant ein bereits bebautes und versiegeltes Gebiet. Durch die 1. Änderung werden keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erwartet.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Lesum liegt das Naturschutzgebiet „Werderland“. Die Zielsetzungen der Naturschutzgebietsverordnung werden durch die 1. Änderung nicht beeinträchtigt.

D 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D 3.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft) sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion einschließlich Vermeidung und Ausgleich

Biototypen/Pflanzen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich, der fast vollständig bebaut und überformt ist. Die ökologische Wertigkeit ist als gering zu bezeichnen. Es sind keine Biotopstrukturen vorhanden, die beeinträchtigt werden könnten. In der Karte A „Arten und Biotope-Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ des Landschaftsprogramms Bremen ist das Plangebiet als Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80%) gekennzeichnet¹⁷.

Im Plangebiet befinden sich nur wenige Bäume sowie Gehölze, diese sollen allerdings im Rahmen der 1. Änderung erhalten bleiben. Die Festsetzung aller Bestandbäume ist aber hinsichtlich einer gewünschten Neugestaltung der als öffentlich festgesetzten Flächen nicht sinnvoll. Im Bereich der geplanten öffentlichen Hochwasserschutzwand sollen innerhalb der Fußgängerzone Vormauerungen, möglichst als offene Pflanzbeete, eine Auflockerung der steinernen Gestaltung im Vorfeld der Deichlinie bewirken. Für die Pflanzbeete ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der Wasserbehörde einzureichen.

Einige Teilbereiche der Dächer des heutigen Einkaufszentrums sind begrünt. Diese Dachbegrünung wird durch eine Erhaltungsfestsetzung langfristig gesichert.

Vorkommen gefährdeter Tierarten

Aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzung des Plangebietes werden zunächst grundsätzlich keine Tierlebensräume beeinträchtigt. Im Gebäudeteil B, dem nördlichen Baukörper des ehemaligen Einkaufszentrums Haven Höövt, befindet sich augenscheinlich im Dachbereich, der in Richtung des Museumshafens Vegesack orientiert ist, Nester der streng geschützten Mehlschwalbe. Ein Abriss des Gebäudes ist nur außerhalb der Brutzeit von Ende April bis Ende August zulässig. Die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Für die im Rahmen des geplanten Abrisses zu zerstörenden Nester sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete Ersatzmaßnahmen durch den Verursacher zu veranlassen, z.B. Ersatznistkästen im Plangebiet oder in der Umgebung. Das Erfordernis zur Schaffung von Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird im städtebaulichen Vertrag zusätzlich gesichert.

Es finden sich im Plangebiet Vögel des Siedlungsbereiches, die nur während der Bauphase eine Beeinträchtigung erfahren. Sie können jedoch auf die öffentlichen Grünflächen in der Umgebung (u.a. „Oase“ an der Friedrich-Klippert-Straße und Aue) ausweichen.

¹⁷ Vgl. Landschaftsprogramm Bremen 2015, Karte A Arten und Biotope,

Durch die 1. Änderung kommt es bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bedürfnisse zu keiner erheblichen Beeinträchtigung gefährdeter Tierarten.

Boden und Fläche

Die Böden des Plangebietes wurden bereits Jahrzehnte lang als Werft- und Industriestandort genutzt. Im Laufe der Zeit wurde das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes zudem immer weiter aufgehöht. Vor diesem Hintergrund sind keine naturnahen oder natürlichen Böden mehr vorhanden.

Die Auffüllungen weisen eine Mächtigkeit von mehreren Metern auf. Diese bestehen gemäß eines Bodengutachtens, das in früheren Jahren erstellt worden ist, vorwiegend aus Sand¹⁸. Unter den Auffüllungen stehen Ton-, Torf- und Sandschichten an und ab einer Tiefe von 2 m – 7 m unter Normal Null befindet sich eine Schicht aus Lauenburger Ton.

Die Böden im Plangebiet sind fast vollständig bebaut und versiegelt. Eine Teilfläche inmitten des Plangebietes liegt brach. In der *Karte B Boden und Relief des Landschaftsprogrammes Bremen* ist das Plangebiet als *Fläche mit sehr hoher Versiegelung* gekennzeichnet. Gemäß der Karte B verläuft durch das Plangebiet die Geestkante.

Aufgrund der industriellen und gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurden im Rahmen der Erstellung des Ursprungsbebauungsplanes 1218 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Gemäß der Begründung des Ursprungsbebauungsplan wurden in den Auffüllungen im Plangebiet erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Im Plangebiet befinden sich ein Bereich, in dem das Erdreich mit Öl (hohe Kohlenwasserstoffkonzentrationen) verunreinigt ist. Im Zuge der Neubebauung des ehemaligen Werft- und Industriestandortes und dem Bau des Einkaufszentrums „Haven Höövt“ wurden umfassende Maßnahmen ergriffen, um eine weitergehende Kontamination der umgebenden Bodenbereiche zu verhindern. So wurden Dicht- und Spundwände eingebrochen, die den kontaminierten Bereich einkapseln. Neben diesem stark kontaminierten Bereich, finden sich vor allem in den Auffüllungen geringer belastete Böden.

Der kontaminierte Bereich wird durch das Referat 24, Bodenschutz, beim SUBV beobachtet. So finden sich im Plangebiet Grundwassermessstellen, die dauerhaft eine mögliche Kontamination des Grundwassers untersuchen.

Der Ursprungsbebauungsplan 1218 sowie das dazugehörige Beiblatt haben zum Umgang mit den kontaminierten Flächen entsprechende Maßnahmen getroffen. Diese Maßnahmen werden in die 1. Änderung übernommen.

Der bisher zulässige Versiegelungsgrad wird in der 1. Änderung übernommen. Eine Entsiegelung von Böden ist aufgrund der vorhandenen Bodenkontaminationen kaum möglich und auch nicht vorgesehen. Das Potenzial der Wiedernutzbarmachung soll dementsprechend möglichst effizient aufgegriffen werden, um auf der Fläche ein nutzungsgeprägtes Quartier zu errichten.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass nicht in die kontaminierten Bodenbereiche eingegriffen wird. Der Bodenaushub ist durch Bodengutachter zu begleiten. Entsprechende Hinweise sind in die Planzeichnung aufgenommen.

Mit der 1. Änderung werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern Flächen, die seit Jahrzehnten vom Menschen genutzt wurden, wiedergenutzt.

Wasser

Südlich des Plangebietes fließen die Lesum und die Weser. Im Plangebiet selbst befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer mehr. Die vor der industriellen Entwicklung durch das Plangebiet verlaufende Schönebecker Aue fließt heute im nördlichen

¹⁸ vgl. Limnologisches Institut Dr. Nowak: Gutachten über die Schadstoffbelastung auf dem Gelände der Lürssen-Werft in Bremen-Vegesack, 1989, S. 5

Plangebiet in das Vegesacker Hafenbecken. Für die Verbesserung der Fischwanderungen wurde als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1218 eine Fischtreppe errichtet und eine Tag/Nacht-gesteuerte Beleuchtung in dem rund 120 m langen Tunnel unterhalb des Bahnhofsvorplatzes installiert¹⁹. Eine Renaturierung des Aue-Verlaufs im Plangebiet ist aufgrund der Tiefenlage der Aue und der Kontaminationen weder möglich noch sinnvoll.

Der hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes kann und soll aufgrund der Prioritätensetzung der Planungsziele im Zuge der 1. Änderung nicht reduziert werden. Mit der 1. Änderung bietet sich die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Wiedernutzbarmachung eines innerstädtischen Areals. Die gewünschte städtebauliche Zielsetzung dieser städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des Areals kann auch unter Berücksichtigung der Bodenkontamination nur bestmöglich umgesetzt werden, wenn an der bisherigen hohen Versiegelung festgehalten wird.

Es kommt somit im Großteil des Plangebietes weiterhin kaum zu einer wesentlichen Grundwasserneubildung. Für eine Fläche im Osten des Plangebietes an der Straße Kantjespad, wird im Rahmen der 1. Änderung die Festsetzung „Private Parkanlage“ aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Diese wird auch zukünftig nicht versiegelt.

In der 1. Änderung wird das bisher festgesetzte „Abwasserbehandlungsbecken“ in eine Wasserfläche „Alter Auekanal“ geändert. Im Ursprungsbebauungsplan war dieses Wasserbecken als Fläche für die Abwasserbeseitigung „Abwasserbehandlungsbecken“ für die kontaminierten Bodenbereiche festgesetzt worden. Das Wasserbecken dient allerdings nur als Absetzanlage („Schönungsteich“) für die Sickerwassereinleitung, indem die Wässer zuvor über einen Ölabscheider geleitet werden. Im Rahmen des Konzepts zum Umgang mit der eingekapselten Kontamination wird dies seit Jahren ohne Schadensfall betrieben. Die ursprüngliche Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Bezeichnung „Abwasserbehandlungsbecken“ ist in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde nicht erforderlich. Das öffentliche Entwässerungsnetz für Niederschlagswasser erfordert ein „Abwasserbehandlungsbecken“ nicht, so dass das Wasserbecken in der 1. Änderung als Wasserfläche „Alter Auekanal“ festgesetzt wird.

Insgesamt sind durch die 1. Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Klima/Luft

Mit der 1. Änderung wird sich an der heutigen Situation des Mikroklimas nichts Wesentliches verändern. Das Plangebiet weist weiterhin einen hohen Versiegelungsgrad auf. Zur Verbesserung der Grünstruktur des Gebietes sind mögliche Pflanzbeete an der geplanten Hochwasserschutzmauer in der Projektierung. In der *Karte D Klima/Luft des Landschaftsprogramms Bremen 2015* wird die bioklimatische Situation des Plangebietes mit weniger günstig bewertet. Es kommt vor allem in den warmen Sommermonaten zu einer Überwärmung des Plangebietes. Die angrenzende Wasserfläche der Weser und der Lesum sowie die südlich angrenzende offene Landschaft ermöglichen eine Luftzirkulation, die entlastend auf das Mikroklima wirkt.

Für den Oberlauf der Schönebecker Aue nördlich des Vegesacker Bahnhofes ist in der *Karte D Klima/Luft des Landschaftsprogramms* eine *Kaltluftströmung mit übergeordneter Bedeutung* ausgewiesen. Durch die 1. Änderung wird diese Kaltluftleitbahn nicht beeinträchtigt.

Es ist geplant, die größeren Bestandsbäume weitestgehend zu erhalten. Diese Bäume setzen kleine Auflockerungspunkte ins Quartier und tragen ein wenig zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Im Rahmen einer Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen sollten zusätzliche Standorte für Baumanpflanzungen Berücksichtigung finden. Diese

¹⁹ vgl. <https://www.bremer-schweiz.de/themen/geestrandbaeche/schoenebecker-aue/>, abgerufen am 16.10.2018

können im Rahmen der Bauleitplanung zugunsten einer späteren Gestaltungsplanung noch nicht detailliert festgesetzt werden.

Insgesamt kommt es durch die 1. Änderung nicht zu erheblichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima.

Ortsbild- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes hat sich in den letzten Jahrzehnten erheblich verändert. Es hat sich von einem Werft- und Industriestandort in ein Wohn-, Einkaufs-, Verwaltungs- und Freizeitstandort gewandelt.

Das Gebiet wurde jahrelang durch die zwei sehr dominanten Gebäudekomplexe des Einkaufszentrums und die Verbindungsbrücke zwischen den beiden Gebäuden geprägt. Insgesamt wirkt die bestehende, massive Bebauung maßstabssprengend. Auch wenn durch die Neuentwicklung des Einkaufszentrums Haven Höövt und der baulichen Entwicklung des Werftenstandortes in den 2000er Jahren das Ziel einer Öffnung in Richtung der Weser verfolgt wurde, wirkt die Bebauung des Einkaufszentrums eher wie eine Barriere zwischen der Weser/Lesum, dem Vegesacker Hafen und der sie umgebenden Bebauung.

Weitere prägende Elemente des Plangebietes sind das historische Hafenbecken des Vegesacker Hafens, das als das älteste künstliche Hafenbecken Deutschlands gilt, der historische und unter Denkmalschutz stehende Speicher der ehemaligen Lange-Werft sowie das Segelschulschiff Deutschland, das südlich des Plangebietes seinen Liegeplatz hat. Durch eine nachrichtliche Übernahme wird der Denkmalschutzstatus des Speichers im Rahmen der 1. Änderung berücksichtigt und mit einem angemessenen Abstand der neu geplanten Bebauung zum Speicher gewürdigt.

Beim Plangebiet handelt es sich gemäß dem Landschaftsprogramm Bremen um eine erlebbare Rndlage an der Weser („Stadt am Fluss“). Diese erlebbare Rndlage soll durch die 1. Änderung stärker als bisher berücksichtigt und ausgebaut werden.

Mit der 1. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um an dem Standort ein kleinteiliges Quartier zu errichten, dass in Anlehnung an die Stadt- und Baustruktur Vegesacks Motive der historischen Stadt wiederaufleben lässt. Das Quartier wird sich stärker in Richtung des Vegesacker Hafenbeckens öffnen und die Zugänge aus Norden und Osten in Richtung der Weser und des Vegesacker Hafens werden verbessert. Das Wasser wird schon von Weitem erlebbar sein. Durch die angestrebten Festsetzungen, ergänzt durch weitergehende vertragliche Regelungen soll die Idee und Qualität eines stadtbildverträglichen Quartiers am Alten Speicher gesichert werden. Grundlage ist ein im Wettbewerbswege ermittelter, städtebaulicher Entwurf, der die Entwicklung mehrerer Baublöcke in gestalterisch enger Verwandtschaft verfolgt.

Durch die Hinwendung zum Wasser und die bessere Zugänglichkeit wird die Erholungsfunktion, die durch die besondere Lage gegeben ist, verbessert. Die Promenade entlang des Vegesacker Hafenbeckens sowie die Wegeverbindung entlang der Lesum, die schon im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Wegeflächen ausgewiesen waren, werden in Rahmen der 1. Änderung übernommen und weiterbestehen.

Somit wird die im Plan 2 des Landschaftsprogramms Bremen 2015 formulierte Zielrichtung, die ortsteilübergreifenden Grünverbindungen und Erholungswege zu sichern und zu pflegen, berücksichtigt. Auf Grund der verbesserten Durchgängigkeit, die durch das neue Quartier geschaffen wird, kann zukünftig auch die im Plan 2 dargestellte Grünverbindung entlang der Schönebecker Aue nördlich des Bahnhofsvorplatzes besser erreicht werden.

Insgesamt kommt es durch die 1. Änderung zu einer Verbesserung des Ortsbildes und der Erholungsfunktion.

Eingriffsvermeidung und -minderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 wird im Sinne des §1a BauGB aufgestellt, wonach mit „... Grund und Boden ... sparsam und schonend umgegangen werden (soll);

dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind...".

Seit über hundert Jahren werden die Flächen anthropogen genutzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht die Chance, diese Flächen zu revitalisieren und städtebaulich neu zu ordnen. Des Weiteren kann die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur weitestgehend genutzt werden.

Es entstehen dort Nutzungen, die durch die Nähe zum Bahnhof Vegesack und die innerstädtische Lage sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Die 1. Änderung ist ein Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum in der Freien Hansestadt Bremen ohne auf offene und/oder landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Aufgrund des geplanten Urbanen Baugebietes MU kann außerdem eine innerstädtische Nutzungsdichte vorbereitet werden.

Aufgrund der heute schon vorhandenen städtebaulichen Versiegelung und Dichte erfolgt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt heute bereits eine vollständige Versiegelung der bisher festgesetzten Kerngebiete mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 zu.

Im Rahmen der 1. Änderung wird ein Teil des bestehenden Baumbestands zum Erhalt festgesetzt. Vor allem bezüglich einer gewünschten Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen sollen Spielräume offen gehalten werden, so dass nicht alle derzeitigen Baumstandorte eine zwingende Erhaltung erfahren.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte „Private Parkanlage“ an der Straße Kantjespad wird in der 1. Änderung übernommen. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen werden somit langfristig gesichert und geben Ankerpunkte für eine neue Gestaltung der öffentlichen Räume, und stützen zunächst die bestehenden kleinklimatischen Verhältnisse.

Kompensationsbestimmungen (Ausgleich)

Im Zuge der Verwirklichung der 1. Änderung kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter, da das Plangebiet bereits ein fast komplett überformtes Stadtgebiet ist. Die 1. Änderung übernimmt die zulässige Versiegelung aus dem Ursprungsbebauungsplan. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden auch nicht erheblich beeinträchtigt. Ein Teil der vorhandenen Baumstrukturen wird im Rahmen der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Eine im Ursprungsbebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzte Fläche wird in der 1. Änderung übernommen und bleibt somit weiterhin frei von einer Bebauung.

Das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion werden im Rahmen der 1. Änderung verbessert.

Es kommt durch die 1. Änderung nicht zu einem Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und in der Folge sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Im Ursprungsbebauungsplan wurden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Herstellung einer öffentlichen Grünanlage südlich der Friedrich-Klippert-Straße und Begrünung der Fassade des Einkaufszentrums in Richtung der nördlich angrenzenden Grünanlage
- Pflanzen von Straßenbäume in der Straße „Zum Alten Speicher.“
- Dachbegrünung

Die öffentliche Grünfläche ist in Form der sogenannten „Oase“ hergestellt worden. Die nördliche Fassade in Richtung der öffentlichen Grünfläche wurde in Form einer Hecken-

und Sträucherstruktur begrünt und wird im Rahmen der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Die Straßenbäume wurden entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ ebenfalls gepflanzt und werden im Zuge der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt.

Die Kompensation in Form einer Dachbegrünung wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in die Herstellung einer Fischtreppe mit Tunnelbeleuchtung zwischen dem Hafenbecken und dem Aue-Zulauf im Bereich des Vegesacker Bahnhofs geändert. Mit dieser naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahme sollte die Schönebecker Aue aufgewertet und der Lebensraum für Fische verbessert werden. Die Fischtreppe wurde bereits umgesetzt. Ein Teil der Dachbegrünung wurde jedoch auf dem Dach des Bauteiles D umgesetzt (Gebäudeteil, das derzeit umgebaut wird und als Einkaufszentrum erhalten bleibt). Im Rahmen der 1. Änderung wird die Dachbegrünung zum Erhalt festgesetzt.

Es sind artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in Form von Ersatznistkästen für die Mehlschwalben im Plangebiet bzw. in der Umgebung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

D 3.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Friedrich-Klippert-Straße sowie der Vegesacker Bahnhof und der Busbahnhof. Der verbleibende Teil des Einkaufszentrums (Bauteil D) sowie das Plangebiet werden über die Straße „Zum Alten Speicher“ erschlossen. Die von diesen Straßen sowie den geplanten und bestehenden Stellplatz- bzw. Parkplatzanlagen ausgehenden Lärmimmissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm erfolgt auf der Grundlage DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit dem Beiblatt 1. In der DIN 18005 werden Orientierungswerte für die einzelnen Gebietskategorien genannt, von denen im Rahmen der Abwägung auch abgewichen werden kann.

Zusätzlich können im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV-Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen werden.

Für die neue Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ werden weder in der DIN 18005, Teil 1 Orientierungswerte noch in der 16. BlmSchV Immissionsgrenzwerte genannt. In der Abwägung werden die Orientierungswerte zwischen MI-Gebieten (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) und MK (tags 65 dB(A)/nachts 55 dB(A)) und die Immissionsgrenzwerte für MK- und MI-Gebiete (tags 64 dB(A)/nachts 59 dB(A)) herangezogen

Die Lärmkarte für die Stadtgemeinde Bremen zeigt bei einer 24 stündigen Betrachtung des Verkehrs im Kreuzungsbereich Friedrich-Klippert-Straße/Zum Alten Speicher Beurteilungspegel von über 60 dB(A) im nördlichen Plangebiet sowie Beurteilungspegel von über 60 dB(A) entlang der Straße „Zum Alten Speicher“.

Bei der Betrachtung der nächtlichen Beurteilungspegel im nördlichen Plangebiet und entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ liegen diese bei über 50 dB(A).



Abbildung 9: Lärmkarten für das Plangebiet mit Beurteilungspegel für 24 Stunden Verkehr und Verkehr Nacht (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, 2018, <http://gdi1.geo.bremen.de/api/laem>)

Im Rahmen der 1. Änderung soll das Wohnen aufgrund der Lärmimmissionen, die vom Straßenverkehrslärm ausgehen, in den Erdgeschossen entlang der Straßen ausgeschlossen werden. Im Norden des Plangebietes ist im Baufeld 1, das am nächsten am Kreuzungsbereich Friedrich-Klippert-Straße/Zum Alten Speicher liegt, eine Wohnnutzung nur zu einem geringen Anteil in den oberen Geschossen möglich, aber in der aktuellen städtebaulichen Realisierungskonzeption nicht vorgesehen. Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärmimmissionen werden die Lärmfestsetzungen aus der Verwaltungsvereinbarung Lärm, die zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz geschlossen worden ist, in die 1. Änderung übernommen

Die Orientierungswerte tags und nachts der DIN 18005 Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte tags und nachts der 16. BlmSchV, die zwischen MI und MK-Gebieten liegen, werden im restlichen Plangebiet eingehalten.

Im Rahmen der 1. Änderung ist weiterhin Rücksicht zu nehmen auf die südlich des zukünftigen sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ angrenzende Wohnbebauung (Wohnanlage „Vier Deichgrafen“) an der Lesum, für die im Ursprungsbebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt worden ist. Der Ursprungsbebauungsplan trifft bereits lärmtechnische Festsetzungen zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Weser in einer Entfernung von rund 400 m befindet sich mit der Schiffswerft Abeking & Rasmussen eine weitere Lärmquelle mit möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet. Diese wurden im Rahmen der 1. Änderung in einer schalltechnischen Stellungnahme untersucht. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung in dem neuen Wohnquartier (Urbanes Gebiet MU 1) kommen wird. Die abgeschätzten Teilbeurteilungspegel der Werft liegen mit 52,7 dB(A) tags unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 63 dB(A) und mit 39,3 dB(A) nachts unter den Richtwerten der TA-Lärm von 45 dB(A). Es sind gesunde Wohnverhältnisse in dem geplanten Stadtquartier möglich. Weitere Details sind der schalltechnischen Stellungnahme zu entnehmen.

In den Teilgebieten MU 2 bis MU 6 des Urbanen Gebietes befindet sich derzeit keine Wohnbebauung. Diese Teilgebiete liegen in einem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet gemäß der Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV²⁰. In der 1. Änderung wird in diesem Urbanen Teilgebieten das Wohnen aufgrund der Hochwasserschutzbelange und der städtebaulichen Belange in Verbindung mit dem Schutz des Ortsbildes und des Denkmalschutzes ausgeschlossen.

Im Teilgebiet MU 5 befindet sich der Verwaltungssitz der Fr. Lürssen-Werft GmbH & Co. KG. Für das Flurstück 330/39, auf dem sich der Verwaltungssitz befindet, ist zugunsten des Unternehmens eine Grunddienstbarkeit (Überwegungsrechte) eingetragen. Im Falle einer betrieblichen Ausnahmesituation hat das Unternehmen das Recht, das Flurstück für „Werftbetriebszwecke“ (u.a. zur Ausrüstung von Schiffen der Werft) zu nutzen. Grundlage hierfür ist eine vertragliche Vereinbarung aus dem Jahr 1994 zwischen der Stadt und der ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH bzw. der Lürssen Maritime Beteiligungen KG. Sollte der Fall einer betrieblichen Ausnahmesituation eintreten und das Flurstück doch zum Ausrüsten eines Schiffes genutzt werden, ist von einem seltenen Ereignis im Sinne des TA-Lärm auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden und es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen im Urbanen Gebiet kommen wird.

Während der Abriss- und der Bauphase ist darauf zu achten, dass die Bewohner und Arbeitnehmer im Plangebiet und im Umfeld vor Staub und Lärm geschützt werden. Die entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

²⁰ Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsbereich der Weser, der Lesum und der Ochtum in der Stadtgemeinde Bremen (Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV)

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Vegesacker Hafen, der als Sportboot- und Museumshafen betrieben wird. Durch Instandsetzungsarbeiten an den Schiffen oder durch Ein- und Auslaufen der Schiffe entstehen Lärmimmissionen. Für den Vegesacker Hafen besteht eine Hafenordnung, die für die Nutzer des Hafens zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich des Auslaufens der Schiffe und der Instandhaltungsarbeiten sind u. a. folgende Regelungen einzuhalten²¹:

- Zur Verminderung der Lärm- und Geruchsbelästigung dürfen Schiffs- und Bootsmotoren grundsätzlich nur zum Ein- und Auslaufen respektive zum Manövrieren im Hafen benutzt werden. Das Manövrieren im Hafen ist auf das zum An- und Ablegen notwendige Maß zu beschränken. Notwendige Ausnahmen sind nur nach vorheriger Gestattung durch die Hafenmeisterin zulässig.
- Notwendige Arbeiten zur Instandhaltung und Reparatur an den Wasserfahrzeugen sind gestattet, sofern diese nur mit geringen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen für die übrigen Hafennutzer und die Anwohner verbunden sind. Lärm-, staub- und geruchsintensive Arbeiten dürfen während der Ruhezeiten, insbesondere zwischen 22:00 Uhr und 07:00 Uhr, nicht ausgeführt werden.

Aufgrund der Unregelmäßigkeit der Instandhaltungsarbeiten und der einzuhaltenden Regelungen der Hafenordnung ist davon auszugehen, dass die nach einschlägiger Gesetzgebung zu Grunde legenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden und es somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen im festgesetzten Urbanen Gebiet kommen wird.

Des Weiteren finden am Hafenbecken auch Veranstaltungen (wie z.B. das Vegesacker Hafenfest) statt. Diese Veranstaltungen sind als seltene Ereignisse zu bewerten, bei denen höhere Immissionsrichtwerte geltend zu machen sind. Des Weiteren weisen die Veranstaltung eine Standortgebundenheit sowie eine soziale Adäquanz und Akzeptanz im Sinne der Ziffer 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie der LAI auf, die in Ermangelung einer eigenen Richtlinie in Bremen als Orientierung herangezogen wird.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Häufigkeit dieser Veranstaltungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind.

D 3.3 Auswirkungen durch Altlasten

Wie bereits beim Schutzgut Boden dargelegt, ist der Boden im Gebiet gering bis stark kontaminiert. Der ölverunreinigte Bereich ist durch Dicht- und Spundwände abgedichtet, so dass eine Belastung des Grundwassers und der umgebenden Bodenbereiche ausgeschlossen ist.

Für den gesicherten Bereich wird ein dauerhaftes Monitoring durchgeführt, das die technische Überwachung und Wartung der Sicherungseinrichtungen sowie die gutachterliche Begleitung umfasst. Baumaßnahmen in der gesondert gekennzeichneten Fläche sind im Vorfeld mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen, damit die Sicherungseinrichtungen ausreichend berücksichtigt werden.

Die stark sowie die geringer kontaminierten Bereiche werden in der 1. Änderung als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Die Hinweise und die Anforderungen an den Umgang mit den Kontaminationen aus dem Ursprungsbebauungsplan sind in die 1. Änderung eingeflossen. Die Bauarbeiten müssen durch einen Bodengutachter begleitet werden.

²¹ Hafenordnung, Vegesacker Hafen, Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, 2011, abgerufen auf der Internetseite: https://www.charterkontor-vegesack.de/images/Hafenordnung_Vegesack_2016.pdf

D 3.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Speicher der Lange-Werft aus dem 19. Jahrhundert, der unter Denkmalschutz steht. Im Rahmen der 1. Änderung findet eine nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzstatus statt. Die Neubebauung hält einen ausreichenden Abstand zum Speicher ein, um dessen Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

Gegenüber dem historischen Speicher soll ein 2 bzw. 9-geschossiges Gebäude, das sogenannte „Logger- und Packhaus“ entstehen. Das westliche 2-geschossige „Loggerhaus“ vermittelt städtebaulich zwischen dem „Packhaus“ und dem historischen Speicher.

Der denkmalgeschützte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zu der als denkmalverträglich im Planfeststellungsgebiet erachteten städtebaulichen Figur des bisherigen Haven Höövt einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus den giebelständigen neuen Quartiershäusern, deren Fassadengestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenmauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorgelagerter großer Platzfläche bleibt weiterhin ein wichtiger Bestandteil den Beginn der Maritimen Meile, die sich über die Hafenbrücke nach Alt Vegesack fortsetzt. Die quartiersinterne Erschließung des neuen Stadtquartiers führt auf den denkmalgeschützten Speicher zu, formuliert aber bewusst keine dem Stadtgrundriss Vegesacks fremde Axialität ein. Die Sichtbeziehungen entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ bildet dementsprechend einen weiteren Ausblick nach Vorbild der Vegesacker Sichtachsen auf das Schulschiff Deutschland.

In Abwägung der denkmalschutzrechtlichen Belange und in Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und den Architekten des Siegerentwurfs sowie den Projektentwicklern wurde eine Drehung des Baukörpers nach Nordwesten vereinbart. Dadurch soll die Silhouette des alten Speichers möglichst frei erkennbar bleiben. Als besonders wichtig wurde dabei die Perspektive aus Alt-Vegesack bewertet. Um die Silhouette des Speichers in dieser Blickrichtung lesbar zu machen, soll im Hintergrund des Speichers nur ein schmaler Bereich des Packhauses sichtbar sein. Die Grundrissfläche des Baufeldes MU 1.6 wurde daher derart angepasst, dass die Giebelseite des „Packhauses“ neben dem Speicher erscheint. Auf diese Weise soll die Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Denkmals gestärkt werden und gleichzeitig die städtebauliche Dominante des Packhauses im Rahmen des Siegerentwurfs erhalten bleiben.

D 3.5 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Tatsache, dass es durch die 1. Änderung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter kommen wird, kommt es ebenfalls nicht zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

D 3.6 Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Durch die 1. Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu schweren Unfällen führen können. In den Urbanen Gebieten und im sonstigen Sondergebiet wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Kultur entstehen.

Einige Bereiche des Plangebietes (MU 2 bis MU 6) befinden sich in einem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet, so dass bei Sturmfluten dieser Bereich überschwemmt wird. Vor diesem Hintergrund wurde das Wohnen in diesen Bereichen ausgeschlossen. Die Bestandsgebäude sind durch bauliche Maßnahmen vor Hochwasser geschützt. Im hochwassergefährdeten Gebiet wird lediglich im MU 5 eine Erweiterungsoption des bestehenden Verwaltungssitzes der Firma Lürssen durch die Festsetzung eines großen Baufensters ermöglicht. Das Baufenster wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die zukünftige Bebauung muss hochwasserangepasst sein und den Anforderungen des § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechen.

D 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten.

Die 1. Änderung dient u. a. der Neuordnung eines im heutigen Zuschnitt nicht mehr funktionierenden Einzelhandelsstandortes. Es bietet sich die Chance in diesem Bereich ein nutzungsgemischtes Quartier mit einem hohen Wohnanteil zu entwickeln. Es entsteht ein mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut zu erreichender Standort. Die 1. Änderung trägt zur Belebung und zur Attraktivität des Areals bei und stärkt insgesamt die Ortsmitte von Vegesack.

Die „Nullvariante“ hätte zufolge, dass sich an dem heutigen Bebauungszustand nichts verändern würde und die zwei z.T. leergezogenen Gebäudekomplexe des Einkaufszentrums weiterhin das Gebiet prägen und die angrenzende Umgebung vom Wasser abschotten würden.

Es bestand keine Alternative zur städtebaulichen Neuordnung des Areals. Hätte sich kein Investor zur Revitalisierung des Areals gefunden, so wäre langfristig in sehr zentraler Lage ein städtebaulicher Missstand in Form des geschlossenen bzw. untergenutzten Einkaufszentrums verfestigt worden, dessen negative Auswirkungen sich auch auf das Umfeld erstreckt hätten.

Als Grundlage für die Entwicklung des urbanen Stadtquartieres (MU 1) wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt und durchgeführt. Es wurden somit mehrere Alternativen für die Entwicklung des Gebietes vorgelegt und diskutiert.

D 5 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf das vorhandene Altlastengutachten aus dem Ursprungsbebauungsplan zurückgegriffen. Des Weiteren sind die Aussagen aus dem Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes eingeflossen. Aktuelle Aussagen zu den Schutzgütern wurden u. a. aus dem Landschaftsprogramm Bremen 2015 übernommen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt.

D 6 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, nicht vorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die zuständigen Fachbehörden erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen erkannt werden und evtl. notwendig werdende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Im Plangebiet findet vor dem Hintergrund der vorhandenen Bodenkontamination eine dauerhafte Untersuchung des Grundwassers statt.

D 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 1218 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Haven Höövt Areals geschaffen.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Die 1. Änderung übernimmt die Versiegelungsquote aus der Ursprungsbebauungsplanung, um in einem sehr städtisch geprägten Bereich ein nutzungsgemischtes Quartier entwickeln und das vorhandenen Innenentwicklungspotential bestmöglich nutzen zu können. Die 1. Änderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Ein Eingriff im Sinne

des 1a Abs. 3 BauGB findet durch die 1. Änderung nicht statt. Es ist kein Kompensationsbedarf festzustellen.

Die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet werden zum großen Teil zum Erhalt festgesetzt, somit langfristig gesichert und als Ankerpunkte für eine Neugestaltung der öffentlichen Flächen gesichert. Durch die städtebauliche Neuordnung wird eine Fläche sinnvoll wiedergenutzt und andere wertvolle Flächen im Außenbereich geschont.

D 8 Verwendete Literatur

- Gutachten über Schadstoffbelastungen auf dem Gelände der Lürssen-Werft in Bremen Vegesack, Limnologisches Institut Dr. Novak, 1989
- Altlastengutachten (Bestandsaufnahme „Haven Höövt“ 2011, Titel: „Ölkontamination mit Lage der Dichtwände, Entwässerungseinrichtungen und Schnittführung“ von Dr. Pirwitz, Umweltberatung) zum Ursprungsbebauungsplan
- Begründung zum Ursprungsbebauungsplan 1218, Freie Hansestadt Bremen
- Lärmkarten der Stadtgemeinde Bremen, Freie Hansestadt Bremen, 2018
- Landschaftsprogramm Bremen (Teil „Stadtgemeinde Bremen“), 2015
- Schalltechnische Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218, accouplan – Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin, 28.11.2018

E Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung

Kosten der technischen Infrastruktur

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine genauen Kostenangaben genannt werden. Es sind jedoch bereits notwendige Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu erkennen. Der Betrachtungsraum bezieht sich dabei auch auf flankierende Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches.

Die genauen Kosten und Kostenanteile werden nach Fertigstellung der nachfolgenden Verkehrspianung bzw. der Maßnahmen für den Hochwasserschutz (Planfeststellungsverfahren) ermittelt. Die Kostenübernahmen zwischen Projektentwicklerin / Eigentümerin und Stadtgemeinde werden in folgenden Vertragswerken verbindlich vereinbart und gesichert:

- einem städtebaulichen Vertrag, vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord
- einem Infrastrukturvertrag, vertreten durch das Amt für Straßen und Verkehr
- einem Erschließungsvertrag, vertreten durch die Wirtschaftsförderung Bremen

Folgende Bereiche sind dabei zu identifizieren:

- Öffentliche Straße „Zum Alten Speicher“

Die Projektentwicklerin übernimmt die Kosten für die Erschließungs- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Straße „Zum Alten Speicher“, die aus der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 resultieren. Hierzu gehören insbesondere die siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen, evtl. Umlegungen sonstiger Unterfluranlagen sowie die veränderte Verkehrsführung aufgrund der Anbindung der privaten Erschließungsstraße des neuen Stadtquartieres an die öffentlich geplanten Verkehrsflächen. Kostentechnisch unberücksichtigt bleibt eine Aufnahme der Fahrrad-Premiumroute in der Straßenbauplanung sowie deren Umsetzung. Auch steht das öffentliche Vorhaben zur Einrichtung einer Fahrradpremiumroute nicht im direkten Zusammenhang mit den sogenannten flankierenden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218.

Die Details werden vertraglich zwischen der Projektentwicklerin bzw. der Eigentümerin und der Wirtschaftsförderung Bremen als zuständiger Unterhaltungsträger verbindlich geregelt. Nach Fertigstellung der Anlagen sollen die öffentlichen Flächen in den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Straßen und Verkehr übergeben und anschließend gewidmet werden.

- Öffentlicher Knotenpunkt „Friedrich-Klippert-Straße“ / „Zum Alten Speicher“

Die Projektentwicklerin / Eigentümerin übernimmt die Kosten der notwendigen Umbau- bzw. Anpassungsmaßnahmen, die aus der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 resultieren. Hierzu gehören insbesondere die Maßnahmen zur Herstellung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sowie die Herstellung der Parkplätze für mehrere Einsatzfahrzeuge der Polizei. Die planerische Grundlage bildet das Verkehrsgutachten. Die Details werden in einem Infrastrukturvertrag zwischen der Projektentwicklerin / Eigentümerin und dem Amt für Straßen und Verkehr verbindlich geregelt. Die entsprechenden Ausbaugrenzen sind noch nicht abschließend definiert.

Kosten für den Hochwasserschutz

Die Kosten für die Ertüchtigung der vorhandenen, bislang privaten Hochwasserschutzwand im Rahmen der Umsetzung des Generalplanes Küstenschutz werden von der Stadtgemeinde Bremen getragen. Hierzu wird auf das in Vorbereitung befindliche diesbezügliche Planfeststellungsverfahren hingewiesen.

Kostenübernahmen der Projektentwicklerin / Eigentümerin sind im Bereich der öffentlichen Flächen außendeichs der HWS-Wand vereinbart.

Die Projektentwicklerin / Eigentümerin übernimmt die Kosten für die Herstellung, Instandhaltung und Unterhaltung der vorgestellten Treppen- und Rampenanlagen sowie für die gestalterische Aufwertung der HWS-Wand. Die Details werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

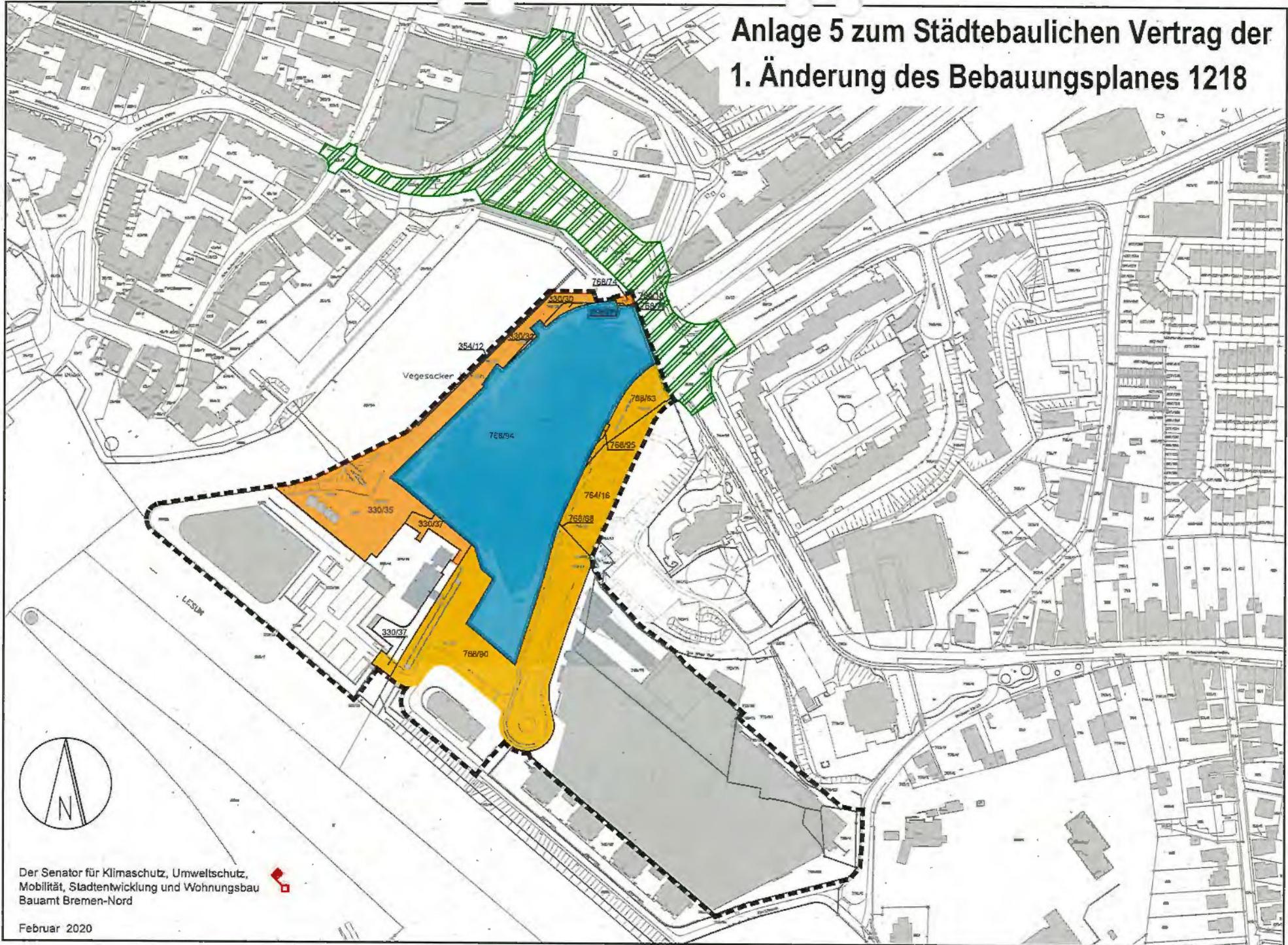
Gender-Prüfung

Die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartieres richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die Planänderung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Bremen,

Bauamt Bremen Nord

Anlage 5 zum Städtebaulichen Vertrag der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218



Der Senator für Klimaschutz, Umweltschutz,
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Bauamt Bremen-Nord

Februar 2020

Anlage 5

Amtsgericht Bremen-Blumenthal

Grundbuch von

Bezirk Grohn

Blatt 1277

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Uegen- schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²
						a	b			
1	2					3				4
1	-	Vegesack	3	330/27		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.		10	36	
				330/28		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.			29	
				330/29		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.			0	
				330/34		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.		7	55	
		Vorstadt R	181	768/73		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Tief		41	33	
				768/81		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.		26	23	
				768/82		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.		1	29	26
				768/84		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.			7	
				772/4		Gebäude- und Hoffläche, Am Wasser		6	28	

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Flur	Flurstück	Liegen- schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a	b							
1	2			3				4		
2	-	Vorstadt R	181	768/75			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.		1	
				768/76			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.		0	
3	-	Vegesack	3	330/25			Freifläche Friedrich-Klippert-Str.	37	83	
				330/32			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.	8	81	
		Vorstadt R	181	768/79			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.	49	90	
4	-	Vegesack	3	29/39			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.		76	
5	-	Vorstadt R	181	764/13			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.	1	32	

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Beschreibung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte	Flur	Flurstück	Liegen- schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²
		a	b	c/d	e							
1	2				3					4		
6	-	Vorstadt R	181	764/15				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.			2	
7	-	Vorstadt R	181	768/69				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Friedrich-Klippert-Str.			0	
8	-	Vorstadt R	181	772/3				Gartenland Am Wasser		1	78	
				772/22				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Tief			3	
				772/23				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Tief		14	21	
				772/25				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Tief.			20	
9	1 bis 8	Vorstadt R	181	764/13				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.		1	32	

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe ha	a	m ²			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Liegens- chaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage						
						a						
1	2					3			4			
		764/15				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.			2			
		768/69				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.			0			
		768/73				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Zum Alten Tief	41	33				
		768/75				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.			1			
		768/76				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.			0			
		768/79				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.	49	90				
		768/81				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.			26			
		768/82				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.	1	29	26			
		768/84				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.			7			
		772/3				Gartenland, Am Wasser	1	75				
		772/4				Gebäude- und Hoffläche, Am Wasser	6	28				
		772/22				Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Zum Alten Tief			3			
		772/23				Gebäude- und Freifläche - Handel	14	21				

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Liegens- schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
							4	4	4
1	2	3							
						und Dienstleistungen, Zum Alten Tief Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Zum Alten Tief			20
			772/25						
						Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.			76
						Freifläche.	37	83	
			330/25			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.	10	36	
			330/27			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.			29
			330/28			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.			0
			330/29			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.			
			330/32			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.	8	81	
			330/34			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Str.	7	55	
			330/25			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Zum Alten Speicher 1	37	83	
			330/32			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Zum Alten Speicher 1	8	81	

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück	Uegen- schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²
						c/d	e			
1	2					3		4		
		Vorstadt R	181	768/79		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert Straße, Zum Alten Speicher 1		49	90	
		Vorstadt R	181	772/3		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 2		1	78	
				772/22		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 2, Zum Alten Tief			3	
				772/23		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 2		14	21	
				772/25		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 2			20	
				768/75		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 1			1	
				768/76		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 1			0	
				768/81		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 1		26	23	

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Legen- schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²
			Flur	Flurstück		a	b			
1	2	3						4		
		Vorstadt R	181	768/82		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 2		1	29	26
				768/84		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 2				7
				768/73		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 2, Zum Alten Tief		41	33	
				772/4		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 2, Am Wasser		6	28	
		Vegesack	3	330/27		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 1		10	36	
				330/28		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 1				29
				330/29		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 1				0
				330/34		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen Zum Alten Speicher 1		7	55	
		Vegesack	3	330/42		Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Zum Alten Speicher 1		65	60	

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Flur	Flurstück	Legen- schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²
		a	b				c/d	e			
1	2			3					4		
		Vorstadt R	181	768/92			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Zum Alten Speicher 1		65	60	
		Vorstadt R	181	768/93			Gebäude- und Freifläche - Handel und Dienstleistungen, Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher 1	1	43	08	
				768/94			Gebäude- und Freifläche, Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher 1	1	42	86	
				768/95			Verkehrsfläche Zum Alten Speicher		22		
10	Teil von 9	Vorstadt R	181	768/94			Gebäude- und Freifläche Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher 1	1	42	86	

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	6	Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	7
5		7	8
1 bis 9	Nrn. 1 und 2 von Grohn Blatt 1250, Nr. 3 von Vegesack Blatt 2096, Nrn. 4 bis 7 von Grohn Blatt 1276, Nr. 8 von Grohn Blatt 974 hierher übertragen, Nrn. 1 bis 8 vereinigt und unter Nr. 9 neu eingetragen am 07.07.2004. Fleischer	9	Von Nr. 9 ist das Flurstück Vorstadt R 181.768/95 aufgrund Auflassung vom 21.12.2017 in das Eigentum der Stadtgemeinde Bremen übergegangen, hier lastenfrei abgeschrieben und aus dem Grundbuch ausgeschieden. Rest: Berichtigte Nr. 9. Eingetragen am 08.01.2020. Naporra
9	Nr. 9 aufgrund Fortführungsmitteilungen vom 04.08.2004 bezüglich der Gemarkung Vegesack, Flur 3, Flurstücke 330/25 und 330/32 und der Gemarkung Vorstadt R, Flur 181, Flurstück 768/79 fortgeschrieben am 10.11.2004. Schmidt		
9	Nr. 9 aufgrund Fortführungsmitteilungen vom 04.08.2004 bezüglich der Gemarkung Vorstadt R, Flur 181, Flurstücke 772/3, 772/22, 772/23 und 772/25 fortgeschrieben am 13.06.2005. Mohr		
9	Nr. 9 aufgrund Fortführungsmitteilungen vom 03.08.2004 bezüglich der Gemarkung Vorstadt R, Flurstücke 768/75, 768/76, 768/81, 768/82 und 768/84 fortgeschrieben am 14.06.2005. Mohr		

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	6	Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	7
5	<p>9 Nr. 9 aufgrund Fortführungsmittelungen vom 04.08.2004 bezüglich der Gemarkung Vorstadt R, Flur 181, Flurstücke 768/73 und 772/4 und der Gemarkung Vegesack, Flur 3, Flurstücke 330/27, 330/28, 330/29 und 330/34 fortgeschrieben am 15.06.2005.</p> <p>Mohr</p> <p>9 Nr. 9 aufgrund Fortführungsmittelung vom 09.08.2012 fortgeschrieben (Flurstücke Gemarkung Vegesack, Flur 3, Flurstücke Nr. 29/39, 330/25, 330/27, 330/28, 330/29, 330/32 und 330/34 unter Flurstück 330/42 neu eingetragen); eingetragen am 04.10.2012.</p> <p>Schmidt</p> <p>9 Nr. 9 aufgrund Fortführungsmittelung vom 10.08.2012 fortgeschrieben (Flurstück Gemarkung Vegesack, Flur 3, Flurstück 330/42 unter Flurstück Gemarkung Vorstadt R, Flur 181, Flurstück 768/92 neu eingetragen); eingetragen am 04.10.2012.</p> <p>Schmidt</p> <p>9 Nr. 9 aufgrund Fortführungsmittelung vom 13.08.2012 fortgeschrieben (Flurstücke Gemarkung Vorstadt R, Flur 181, Flurstücke 764/13, 764/15, 768/69, 768/75, 768/76, 768/79, 768/81 und 768/92 unter Flurstück 768/93 neu eingetragen); eingetragen am 04.10.2012.</p> <p>Schmidt</p>		8

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	5	Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	7
6	8		
9	Flurstück Nr. 768/93 aufgrund Fortführungsmitteilung vom 02.05.2018 fortgeschrieben am 22.05.2018. Aldag		

Laufende Nummer der Eintra- gungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	[REDACTED]	1 bis 8	Auflassung vom 29.10.2003; eingetragen am 07.07.2004. Fleischer
2	[REDACTED]	9	Änderung der Firma; eingetragen am 04.08.2016. Wockel
3	[REDACTED]	9	Auflassung vom 13.04.2017; eingetragen am 18.09.2017. Poppinga

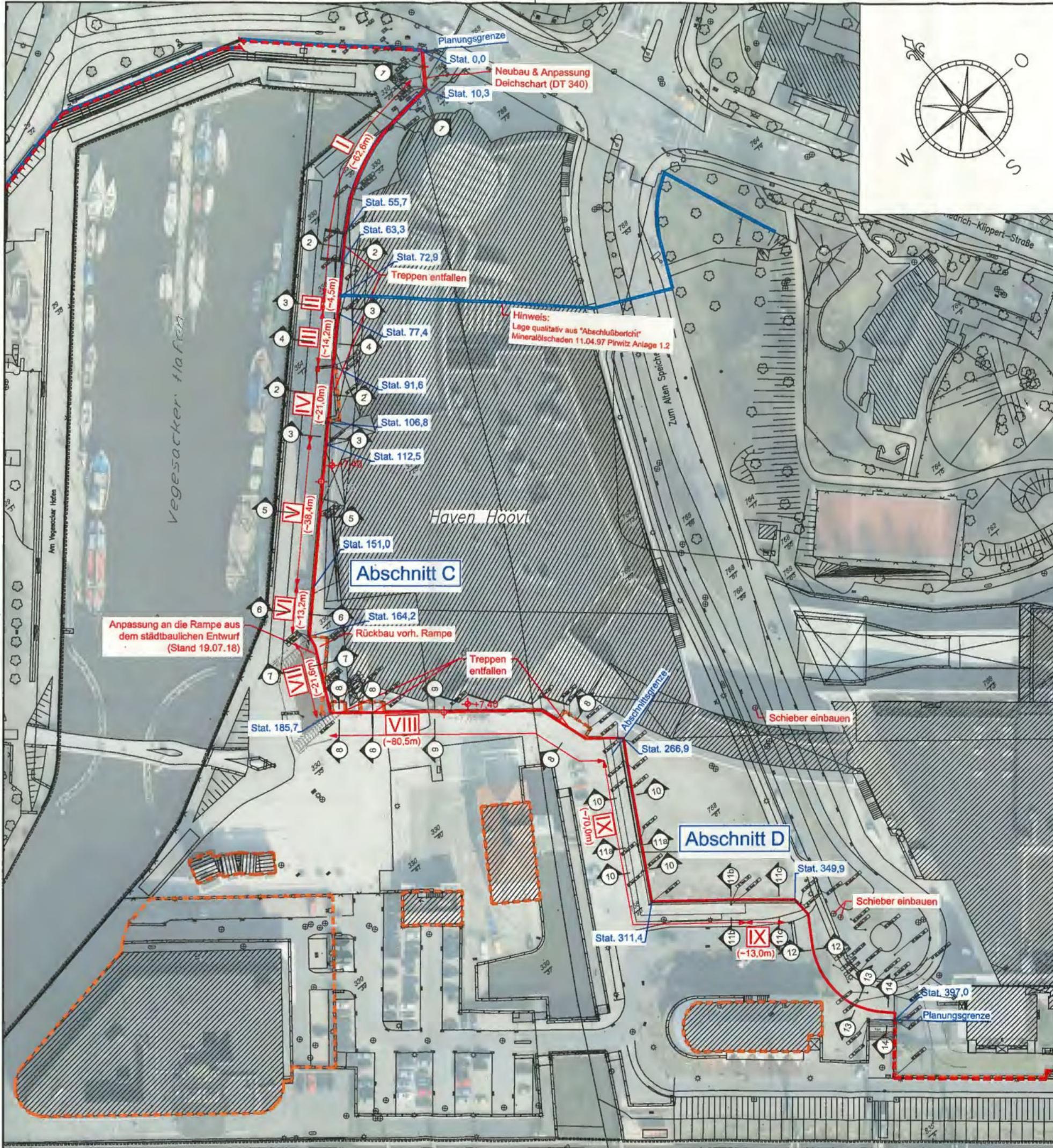
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
		1	2
		3	
1	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Vegesack, Flur 3, Flurstücke 330/16 und 330/20; gemäß Bewilligungen vom 25.06.1999 ~URNr.365/1999 des Notars [REDACTED], Bremen- und 10.12.1999 -URNr.631/1999 des [REDACTED], Bremen-; eingetragen am 26.01.2000 in Grohn Blatt 1250; bei Teilung hierher mitübertragen am 07.07.2004.	Fleischer
2	1 bis 8	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Stadtgemeinde Bremen, Bremen. Gemäß Bewilligung vom 29.10.2003 -URNr.783/2003 [REDACTED] - im Rang vor Abt. III Nrn.1 und 2 eingetragen am 07.07.2004.	Fleischer
3	1 (Flurstücke 768/81 und 330/34)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Überwegungs- und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für Stadtgemeinde Bremen, Bremen. Gemäß Bewilligungen vom 29.10.2003 -URNr. 783/03 [REDACTED] und vom 01.06.2004 -URNr. 350/04 [REDACTED] - im Rang vor Abt. III Nrn. 1 und 2 eingetragen am 07.07.2004.	Fleischer
4	9 (Flurstücke 768/82, 768/73 und 768/79)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenstationsrecht nebst Zubehör) für die [REDACTED], Bremen. Gemäß Bewilligung vom 14.09.2005 -URNr. 120 D/2005 [REDACTED] - eingetragen am 22.12.2005.	Voss

Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
		1	2
5	9		Über das Vermögen der Eigentümerin, ist das Insolvenzverfahren am 26.06.2012 um 12:00 Uhr eröffnet worden (AZ: 22 IN 127/12 des Amtsgerichts Tostedt); eingetragen am 05.07.2012.
			Bialek
6	9		Vormerkung auf Übertragung des Eigentums für die [REDACTED] (HRB 206813 AG Lüneburg). Gemäß Bewilligung vom 13.04.2017 -URNr. 179/2017 O [REDACTED] - eingetragen am 20.04.2017.
			Jägeler
7	9 (Teil)		Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb eines Food- und Non-Food-Marktes, Wegerrecht); bedingt; für die [REDACTED] Neckarsulm (Amtsgericht Stuttgart, HRA 724920). Höchstbetrag des Wertersatzes gemäß § 882 BGB: 25.000,00 EUR. Gemäß Bewilligung vom 15.05.2018 nebst Feststellung vom 31.10.2018 und Feststellung vom 06.03.2019 -URNr. W 01387/18 und 762/19 [REDACTED] im Rang vor Abt. III Nr. 4 und 5 eingetragen am 16.05.2019.
			Poppinga
8	10		Vormerkung auf Übertragung des Eigentums für [REDACTED]. Gemäß Bewilligung vom 23.12.2019 -URNr. H 4631/2019 eingetragen am 13.03.2020.
			Naporra

Veränderungen		Löschen	
laufende Nummer d. Spalte 1		laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7
6	Abt. III Nr. 4 ist der Vorrang eingeräumt worden; eingetragen am 18.09.2017. Poppinga	5, 6	Nr. 5 und 6 gelöscht am 18.09.2017. Poppinga
6	Abt. III Nr. 5 ist der Vorrang eingeräumt worden; eingetragen am 18.09.2017. Poppinga		
7	Der Inhalt der Dienstbarkeit ist geändert (Ausübungsfläche). Gemäß Bewilligung vom 14.08.2019 -URNr. H 2748/19 Notar ████████████████████ - eingetragen am 13.03.2020. Naporra		

Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der bekasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1, 2, 3	6.340.000,00	Sechs Millionen dreihundertvierzigttausend Euro brieflose EUR Gesamtgrundschuld mit 15% Zinsen jährlich für die <u>Allgemeine Hypothekenbank Rheinboden Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main.</u> Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 21.12.2001 - URNr. 603/2001 - im Gleichrang mit Abt. III Nr. 2 eingetragen in Grohn Blatt 1250 und Vegesack Blatt 2096 am 11.01.2002; hierher unter Entpfändung im übrigen übertragen am 07.07.2004. Fleischer
2	1, 2, 3	57.060.000,00	Siebenundfünfzig Millionen sechzigtausend Euro brieflose EUR Gesamtgrundschuld mit 15% Zinsen für die <u>Allgemeine Hypothekenbank Rheinboden Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main.</u> Gemäß Bewilligung vom 21.12.2001 - URNr. 604/2001 - im Gleichrang mit Abt. III Nr. 1 eingetragen in Grohn Blatt 1250 und Vegesack Blatt 2096 am 11.01.2002; hierher unter Entpfändung im übrigen übertragen am 07.07.2004. Fleischer
3	9	75.000.000,00	Fünfundsiebzig Millionen Euro Grundschat mit 15% Zinsen jährlich EUR und 3% Nebenleistung einmalig für die GMAC Commercial Mortgage Bank Europe, p.l.c, geschäftsansässig Commerzbank House, Guild Street, IFSC, Dublin 1, Ireland. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 26.10.2005 - URNr. 1647/2005 W - eingetragen am 20.01.2006. Voss

Veränderungen			Löschen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
1	6.340.000,00 EUR	Nrn. 1 und 2 haben Rang nach Abteilung II Nrn. 2 und 3; eingetragen am 07.07.2004.	1	6.340.000,00 EUR	Nr. 1 und 2 gelöscht am 20.01.2006.
2	57.060.000,00 EUR	Fleischer	2	57.060.000,00 EUR	Voss
1	6.340.000,00 EUR	Jeweils abgetreten mit den Zinsen seit dem 21.12.2001 an die Bayerische Hypo- und	3	75.000.000,00 EUR	Gelöscht am 18.09.2017.
2	57.060.000,00 EUR	Vereinsbank AG, München. Eingetragen am 03.06.2005.			Poppinga
		Voss			
4	2.000.000,00 EUR	Abt. II Nr. 7 ist der Vorrang vor Abt. III			
5	18.000.000,00 EUR	Nr. 4 und 5 eingeräumt worden; eingetragen am 16.05.2019.			
		Poppinga			



0 10 20 30 40 50m
1:750

Teilbereiche am Gebäude Haven Hövvt		
I	Spundwand mit Vorsatzschale	Planung
		Erhöhung der Vorsatzschale auf 7,65mNN
II	Rückbau und Lückenschluss mit Spundwand und Vorsatzschale gem. Bestand	ca. 7,65mNN
III	Wasserseitige Spornverlängerung	ca. 7,65mNN
IV	Aufbeton auf Kellersohle und -decke	ca. 7,65mNN
	Erzug einer Stahlbetonwand bei 5m von HWS-Linie	ca. 7,65mNN
V	Wasserseitige Spornverlängerung	ca. 7,65mNN
	Aufbeton auf Kellersohle und -decke	ca. 7,65mNN
	Erzug einer Stahlbetonwand bei 5m von HWS-Linie	ca. 7,65mNN
VI	Rückbau der Horizontaleiter und Neubau von Horizontaleiter mit Ankerhaft (ca. 2m, L=5m)	ca. 7,65mNN
VII	kompletter Rückbau der Rampe und Lückenschluss mit Spundwand und Stahlbetonholm	7,40mNN
VIII	kompletter Rückbau der Spundwand mit Vorsatzschale und Neubau einer Spundwand mit Stahlbetonholm	
	kompletter Lückenschluss mit Spundwand und Stahlbetonholm	ca. 7,65mNN
	Rückbau und Lückenschluss mit Spundwand und Stahlbetonholm	ca. 7,65mNN
IX	Winkelstützwand	ca. 7,65mNN

Legende:

- bestehende Öffentliche Hochwasserschutzzlinie
- bestehende Private Hochwasserschutzzlinie
- geplante Führung der Hochwasserschutzzlinie
- geplante Führung der Hochwasserschutzzlinie außerhalb des betrachteten Bereiches

Stat. 410,1 Projektstationierung

Hinweise:

Alle Maßen sind auf der Baustelle zu überprüfen und, soweit erforderlich, den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Bezugssystem ETRS 89, Abbildung Gauß-Krüger, Lagestatus 100
Lagehöhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NN), Höhenstatus DHHN92

zugehörige Pläne:

Plan Nr.:	Blattbezeichnung:
LP 001	Übersichtslageplan
LP 011	Lageplan HWS-Maßnahmen
LP 012	Bestandslageplan HWS-Maßnahmen
LP 013	Maßnahmenlageplan HWS-Maßnahmen
LP 014	Flurstücksplan und Eigentümerverzeichnis
LP 100	Leistungsplan
LS 001	Längsschnitt; Abschnitt C-D
QS 001	Schnitte 1-1 bis 9-9; Abschnitt C
QS 240	Schnitte 10-10 und 11-11; Abschnitt D
QS 250	Schnitte 12-12 bis 14-14; Abschnitt D
DT 340	Detail Deichschart; Abschnitt C - Schönebecker Aue
DT 360	Detail Wendehammer; Abschnitt D

b	18.12.2019	Wächter	Layout angepasst
a	18.12.2018	Diers	HWS-Linie am Deichschart DT340 und Stationierung geänd. Grenze Freihaltestreifen ergänzt
Nr.	Datum	Name	Änderungen

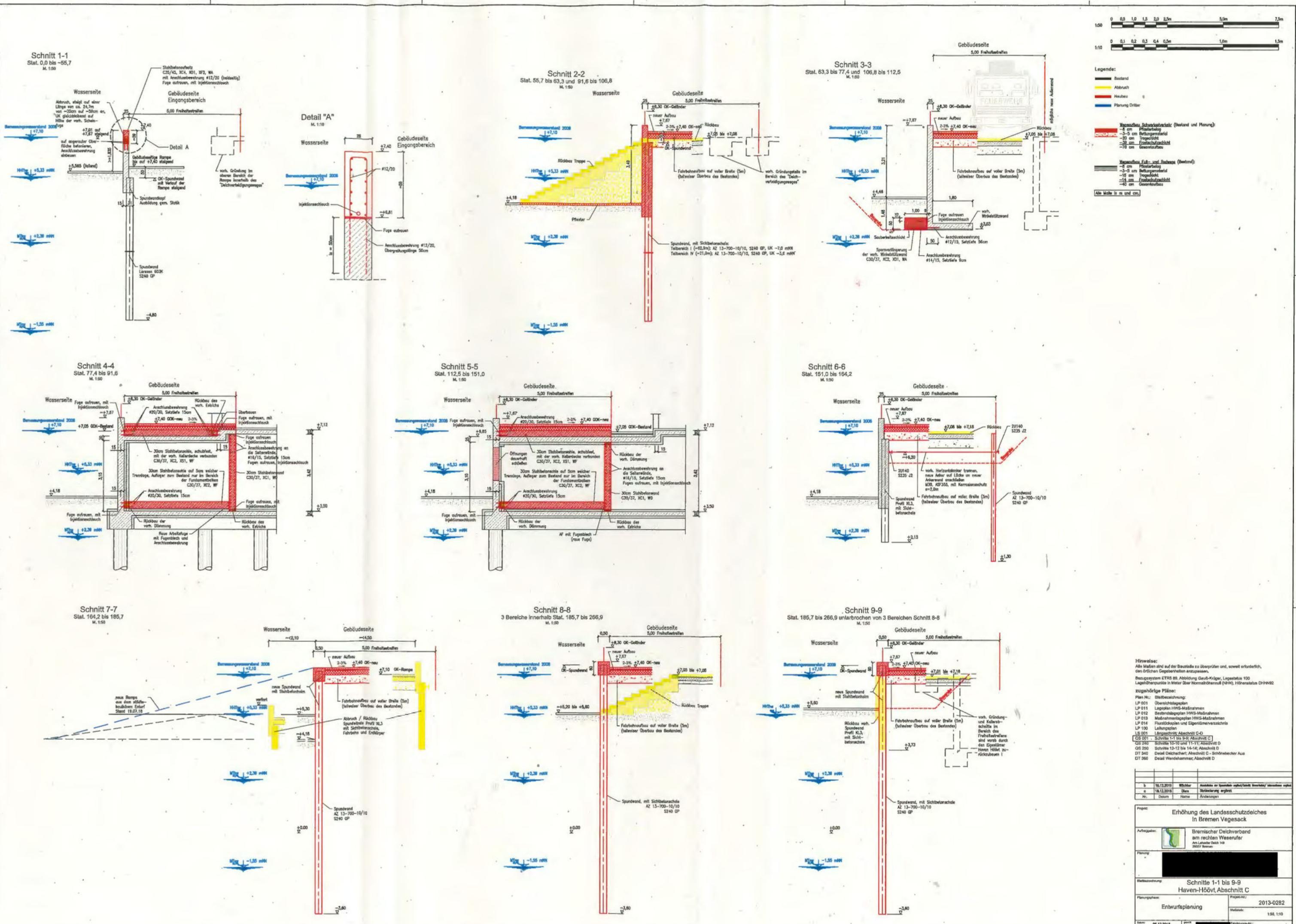
Projekt: Erhöhung des Landesschutzdeiches in Bremen Vegesack

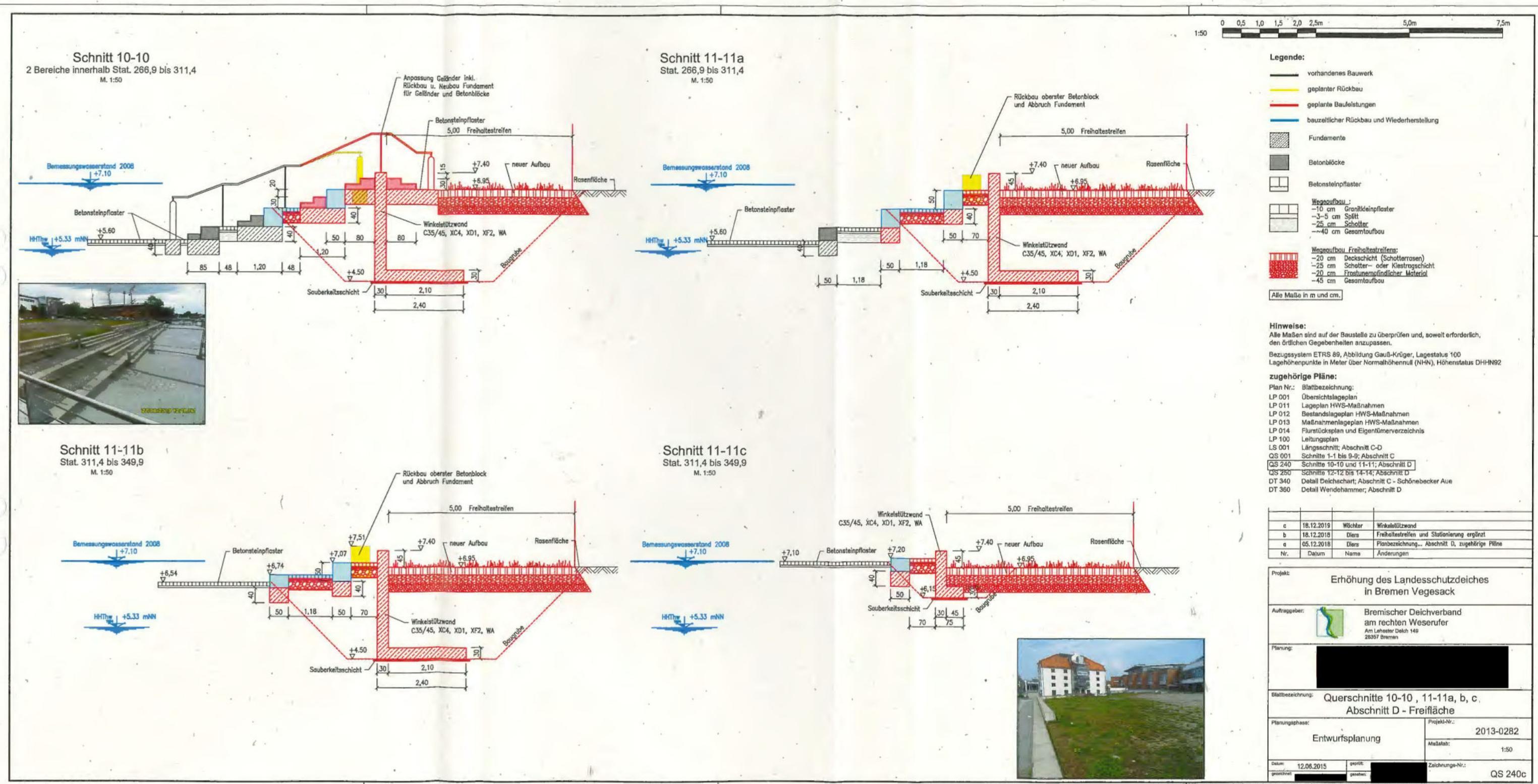
Auftraggeber: Bremischer Deichverband am rechten Weserufer
Am Lehester Deich 149
28357 Bremen

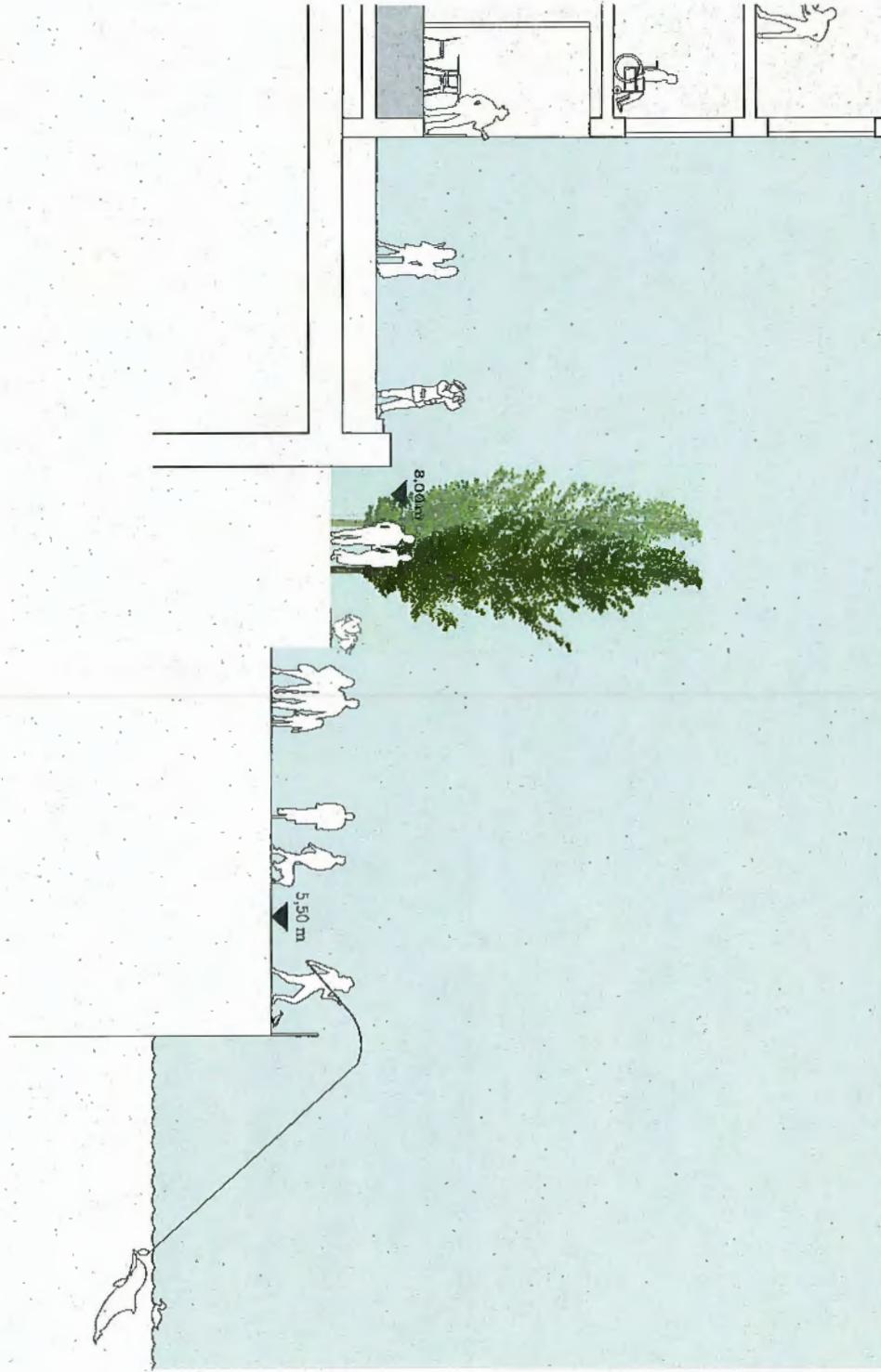
Planung:

Blattbezeichnung: Lageplan HWS-Maßnahmen

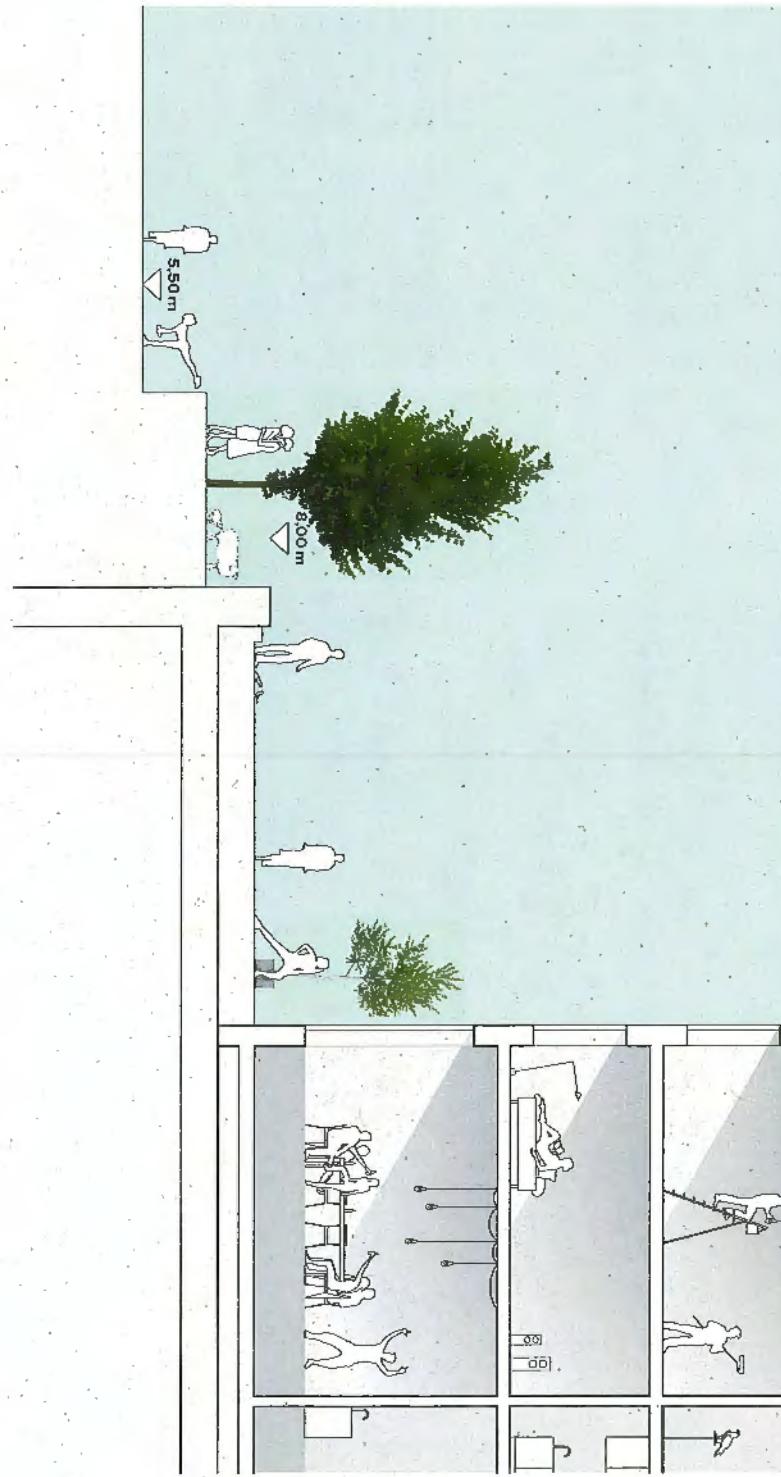
Planungsphase:	Projekt-Nr.:
Entwurfsplanung	2013-0282
Maßstab:	1:750
Datum:	05.12.2018
gezeichnet:	gesehnen
Zeichnungs-Nr.:	LP 011b







Haven Höövt
Projektentwicklungsge
Stadtquartier am alten Spieker
Dienstag, 11. Dezember
Abstimmung Hochwasserschutzhöhe
11:00
Wirth=Architekten



Haven Höft
Projektentwicklungsgruppe
Stadtquartier am Alten Speicher
Dienstag, 10. Dezember
Abstimmung Hochwasserschutzhöhe
11:30
Wirth = Architekten

Stand Wettbewerb

Haven Höövt
Projektentwicklungssees
Stadtquartier am alten Speicher
Dienstag, 11. Dezember
Abstimmung Hochwasserschutz
Lageplan Grundriss
1:1000
Wirth = Architekten





Haven Höövt
Projektentwicklungsgesellschaft
Stadtquartier am alten Speicher
Dienstag, 11. Dezember 2018
Abstimmung Hochwasserschutz
Tor zum Einkauf, Stand Wettbewerb
Wirth=Architekten



Haven Höövt
Projektentwicklungsgesellschaft
Stadtquartier am alten Speicher
Dienstag, 11. Dezember 2018
Abstimmung Hochwasserschutz
Modellfoto, Stand Wettbewerb
1:1,92
Wirth=Architekten



Haven Höövt
Projektentwicklungsgesellschaft
Stadtquartier am alten Speicher
Dienstag, 11. Dezember 2018
Abstimmung Hochwasserschutz
Dachaufsicht Variante 1
1:1000
Wirth=Architekten



**Haven Höövt
Projektentwicklungsgesellschaft**
Stadtquartier am alten Speicher
Dienstag, 11. Dezember 2018
Abstimmung Hochwasserschutz
Dachaufsicht Variante 2
1:1000
Wirth = Architekten



Haven Höövt
Projektentwicklungsgesellschaft
Stadtquartier am alten Speicher
Dienstag, 11. Dezember 2018
Abstimmung Hochwasserschutz
Dachaufsicht Variante 3
1:1000
Wirth=Architekten

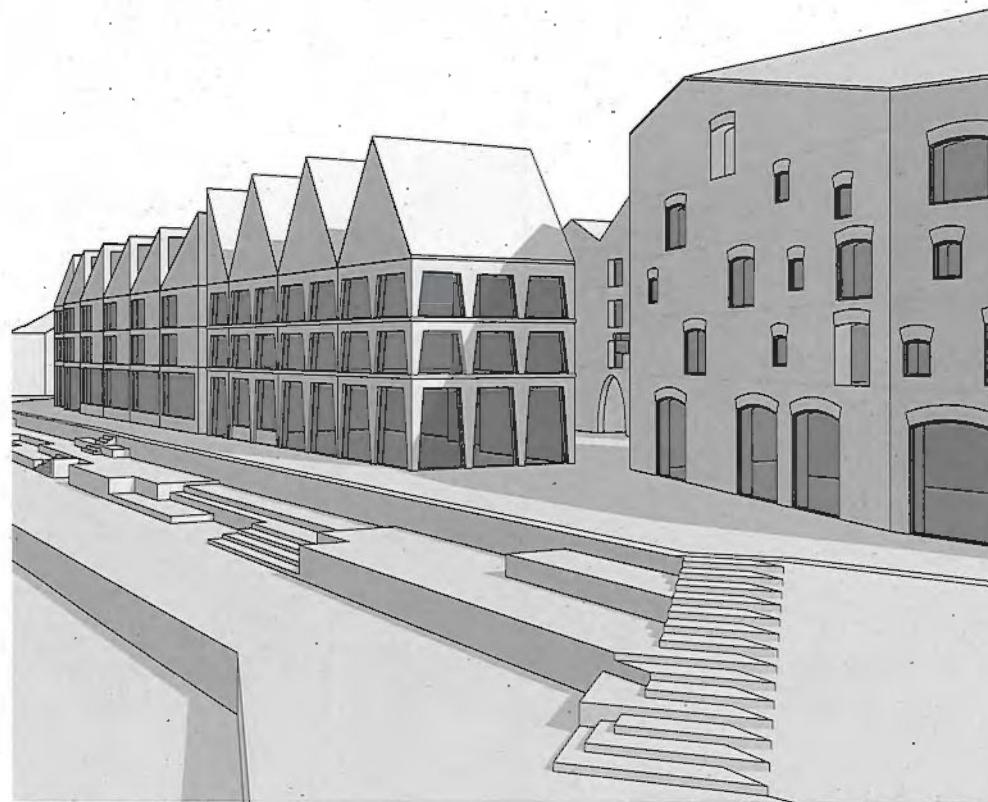
Haven Höövt
Projektentwicklungsgesellschaft
Stadtquartier am alten Speicher
Dienstag, 11. Dezember 2018
Abstimmung Hochwasserschutz
Vegesacker Neustadt
Wirth=Architekten



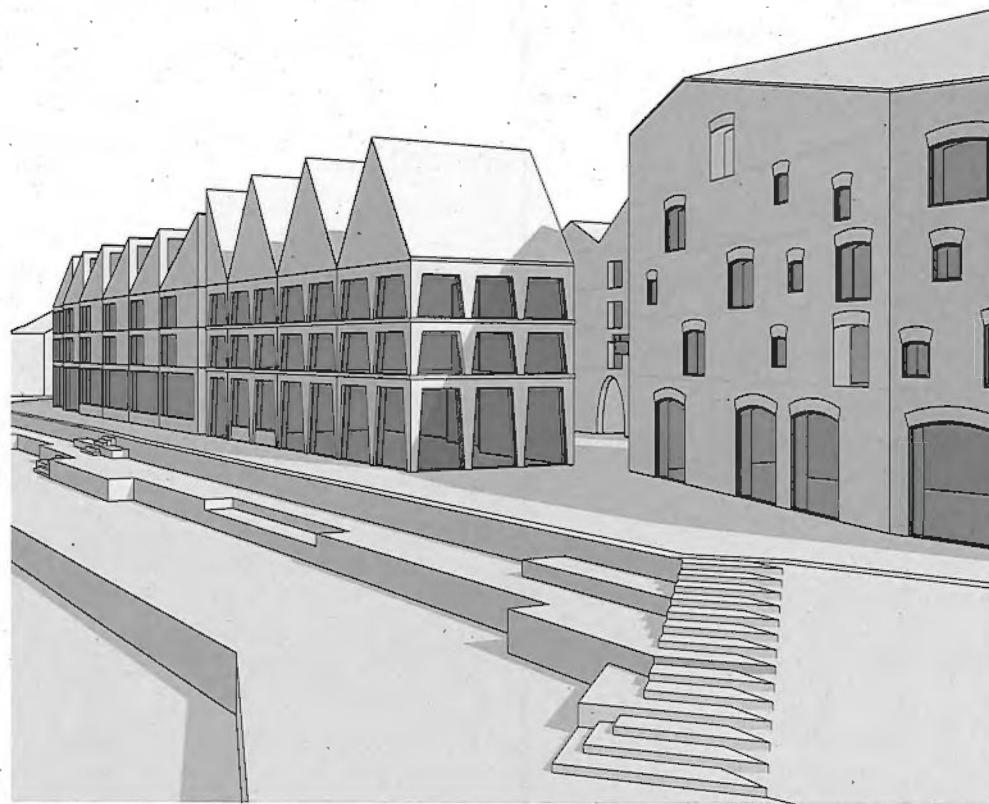
Haven Höövt
Projektentwicklungsgesellschaft
Stadtquartier am alten Speicher
Dienstag, 11. Dezember 2018
Abstimmung Hochwasserschutz
Visualisierung, Stand Wettbewerb
1:1.83
Wirth=Architekten



Haven Höövt
Projektentwicklungsgesellschaft
Stadtquartier am alten Speicher
Dienstag, 11. Dezember 2018
Abstimmung Hochwasserschutz
Hochwasserschutz Variante 1
1:2878,68
Wirth=Architekten



Haven Höövt
Projektentwicklungsgesellschaft
Stadtquartier am alten Speicher
Dienstag, 11. Dezember 2018
Abstimmung Hochwasserschutz
Hochwasserschutz Variante 2
1:2878,68
Wirth=Architekten



Haven Höövt
Projektentwicklungsgesellschaft
Stadtquartier am alten Speicher
Dienstag, 11. Dezember 2018
Abstimmung Hochwasserschutz
Hochwasserschutz Variante 3
1:2878,68
Wirth=Architekten

VORABZUG Punkt 7 „Anforderungen an den geförderten Wohnraum“

aus der in Vorbereitung befindlichen Richtlinienneufassung

Neufassung der Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen

- Mietwohnraumförderung -

vom .XX.2017

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erlässt zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung des Neubaus von Mietwohnraum in der Freien Hansestadt Bremen mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG - vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung sowie unter Berücksichtigung des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind (Freistellungsbeschluss) folgende Richtlinien:

Inhaltsübersicht

1. Zweck und Gegenstand der Förderung
2. Rechtsanspruch/Kumulierung
3. Förderungsstelle
4. Förderung
5. Berechtigter Personenkreis
6. Anforderungen an den Förderungsnehmer
- 7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum**
 - 7.1 Allgemeines**
 - 7.2 Ökologische Anforderungen**
 - 7.3 Technische Anforderungen im Wärmeschutz und in der Anlagentechnik**
 - 7.4 Wohnungsstandard**
 - 7.4.1 Wohnungsgrößen**
 - 7.4.2 Gebäudeplanung**
 - 7.4.3 Aufenthaltsräume und andere Räume**
8. Zweckbestimmung des geförderten Wohnraumes
9. Mittelbare Belegung des neugeschaffenen Wohnraums
10. Antrags- und Förderungsverfahren
11. Baubeginn
12. Sicherung und Auszahlung des Förderdarlehens
13. Rechtsnachfolge/Umwandlung
14. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen den Förderungsvertrag
15. Ausnahmegenehmigungen
16. Inkrafttreten, Anwendung bisheriger Vorschriften

7. Anforderungen an den geförderten Wohnraum

7.1 Allgemeines

Die Neuschaffung von Wohnraum wird nur gefördert, wenn dieser den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) vom 6. Oktober 2009 (Brem. GBl. S. 401) in der jeweils geltenden Fassung entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die geplanten Baumaßnahmen sollen im Einklang mit den kommunalen Stadt- und Quartiersentwicklungszielen der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven stehen. In diesem Rahmen kommt modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten besondere Bedeutung zu. Bauvorhaben in Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf werden bevorzugt.

Nicht gefördert wird Wohnraum,

- a) der zur dauernden Unterbringung ungeeignet ist,
- b) der wegen seiner Lage oder Grundrissgestaltung keinen ausreichenden Wohnwert hat,
- c) der nicht den energetischen Anforderungen unter Nummer 7.3 genügt,
- d) der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über durchschnittliche Wohnbedürfnisse hinausgeht,
- e) mit dessen Bau schon vor der grundsätzlichen Einbeziehung in die Wohnraumförderung begonnen wurde, ohne dass der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr einen vorzeitigen Baubeginn zugelassen hatte.

7.2 Ökologische Anforderungen

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es sollen nur Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich der Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen.

Baustoffe und die Ausführung von Bau- und sonstigen Leistungen sind umweltfreundlich, wenn bei der Herstellung und Verwendung der Baustoffe und bei der Ausführung der Leistungen weniger Ressourcen verbraucht und die belebte und unbelebte Umwelt und die Gesundheit des Menschen weniger belastet werden als bei vergleichbaren Produkten und Ausführungsarten.

Informationen über Produkte mit Umweltzeichen, Zeichenanwender und Vergabekriterien gibt das Umweltbundesamt heraus und können im Internet unter www.umweltbundesamt.de oder www.blauer-engel.de abgerufen werden.

7.3 Technische Anforderungen im Wärmeschutz und in der Anlagentechnik

Die Anspruchnahme von Förderdarlehen nach diesen Richtlinien setzt voraus, dass eine Unterschreitung der nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 (BGBl. I S. 3951) in der jeweils geltenden Fassung zulässigen Höchstwerte erreicht wird. Das Energieniveau des Neubauvorhabens soll mindestens dem eines KfW-Effizienzhauses 70 entsprechen.

Bauvorhaben, deren Energiebilanz durch zusätzliche Maßnahmen darüber hinaus verbessert wird, erhalten den Vorzug.

7.4 Wohnungsstandard

Die Wohnungen sollen hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung so errichtet werden, dass sie den Wohnungsbedarf des unter Nummer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** genannten Personenkreises erfüllen. Sie müssen ferner entsprechend der erteilten Bauerlaubnis und den von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten Bauplänen errichtet werden und sollen den heute üblichen Ausstattungsstandard von Neubauwohnungen aufweisen.

Alle Wohnungen sollen im Sinne der Technischen Baubestimmungen (BremLTB) vom 7. September 2015 (Brem.ABl. S. 1138) gem. Anlage 7.3/2 nach DIN 18040-2 barrierefrei sein.

Weitergehende Anforderungen an einzelne Wohnungen für eine uneingeschränkte Rollstuhlnutzung sollen in die Planung einbezogen werden.

7.4.1 Wohnungsgrößen

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.

Die Wohnungen sollen grundsätzlich folgende Wohnungsgrößen nicht überschreiten:

		zulässige Wohnfläche in m ²	
Anzahl der Personen/ Haushaltstyp	Zimmer	Geschoss- wohnungsbau	Reihenhäuser
1 Person/1-Zimmer-Appartement	1	25 bis 30	---
1 Person	2	50	---
2 Personen	2	60	---
2 Personen (alleinerziehend mit 1 Kind)	3	70	---
3 Personen	3	75	110
4 Personen	4	85	125
5 Personen	5	95	140
je weitere Person	1	10	10

Dabei soll für jede Person eines Haushaltes ein Raum ausreichender Größe vorhanden sein.

1-Zimmer-Appartements sollen die Möglichkeit bieten, einen eigenständigen Haushalt zu führen. Voraussetzung dafür ist, dass eine angemessene Möblierung möglich ist sowie eine Küche (z.B. Pantry) mit Kochgelegenheit, Kühlschrank und Spüle eingebaut werden kann.

Eine Überschreitung der Flächenengrenzen ist zulässig, soweit zur Berücksichtigung besonderer persönlicher Bedürfnisse des künftigen Mieters im Einzelfall (z.B. Menschen mit Behinderung) zusätzliche Wohnfläche erforderlich ist.

Ein Einbettkinderzimmer soll in der Regel nicht kleiner sein als 10 m². Eine Vier-Personen-Wohnung soll mit zwei getrennten Kinderzimmern versehen sein. Bei Wohnungen ab 5 Personen sind Zweibettzimmer mit einer Größe ab 14 m² zulässig.

7.4.2 Gebäudeplanung

Die Planung von Gebäuden soll eine wirtschaftliche Baudurchführung ermöglichen, die sich aber nicht nachteilig auf den Wohnwert auswirken darf. Dabei sind wirtschaftliche Hausformen und Grundrisse zu wählen. Kostensenkende Bauausführungen sollen nicht zu Lasten eines wirtschaftlichen Energie- und Wasserverbrauchs erfolgen.

7.4.3 Aufenthaltsräume und andere Räume

Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und unmittelbar ins Freie führende Fenster haben, die eine ausreichende Belichtung und Belüftung ermöglichen. Wohn- und Kinderzimmer ausschließlich mit Nordfenstern sind unzulässig, es sei denn andere Lösungen sind planerisch nicht möglich.

In den Entwürfen sind die Grundflächen der einzelnen Räume, die mögliche Möblierung und die Installationen bei Küche und Bad einzutragen. Die nach DIN 18040-2 erforderlichen Bewegungsflächen sind darzustellen. Nachstehende Räume und Flächen sind zu berücksichtigen, wenn nicht besondere Grundrissformen eine Abweichung rechtfertigen.

- a) Windfänge
Bei jeder Wohnung mit Zugang zum Freien, z.B. Außenganghäuser, soll ein Windfang am Wohnungs- bzw. Hauseingang vorgesehen werden.
- b) Platz für Waschmaschinen, Trockenräume
Zu jeder Wohnung ist der Platz für Wasch- und Trockenmöglichkeiten nachzuweisen.
- c) Abstellfläche für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle
Es sind genügend gut zugängliche und ausreichend große Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Rollatoren und Rollstühle in der Nähe zum Hauseingang nachzuweisen.
- d) Bäder und Toilettenräume
Sanitärräume sind entsprechend den Bestimmungen gemäß Nummer 7.4 Abs. 2 barrierefrei auszuführen.
Bei Vier-Personen-Wohnungen soll neben dem Bad ein zweites räumlich getrenntes WC vorgesehen werden. Bei Fünf-Personen-Wohnungen ist neben dem Bad ein zweites räumlich getrenntes WC mit einem normal großen Waschtisch zu schaffen.
- e) Abstellräume
Entsprechend der Wohnungsgröße ist ausreichend Abstellfläche innerhalb und außerhalb der Wohnung einzuplanen.
- f) Freiraumbzug
Alle Wohnungen sollen direkten Bezug zum Freiraum haben.
Die Außengestaltung des Grundstückes soll barrierefrei erfolgen. Bei der Planung und Durchführung der Außenanlagen ist die vorhandene Vegetation möglichst zu erhalten.
- g) Anlagen zur Müllbeseitigung
Der Platz für bewegliche Abfallbehälter ist barrierefrei zugänglich an geeigneter nicht störender Stelle zu schaffen.

Bremen, den . XX 2017

Der Senator für Umwelt, Bau, und Verkehr

VORABZUG

**Haven Höövt
Projektentwicklungsgesellschaft**
Stadtquartier zum alten Speicher
Gestaltungshandbuch
Montag, 18. Mai 2020
Wirth=Architekten

Inhalt

Einheitliches Material	2
Homogenes Farbspektrum	3
Materialkombination	4
Lochfassade	5
Umlaufende Fassade	
Fenster	7
Untergeordnete Bauteile	8
Erdgeschosse	9
Eingänge	10
Besondere Öffnungen im EG	11
Gespannte Haut	12
Schrägdächer	13
Bebäudekanten	14
Farbpalete	15

VORABZUG

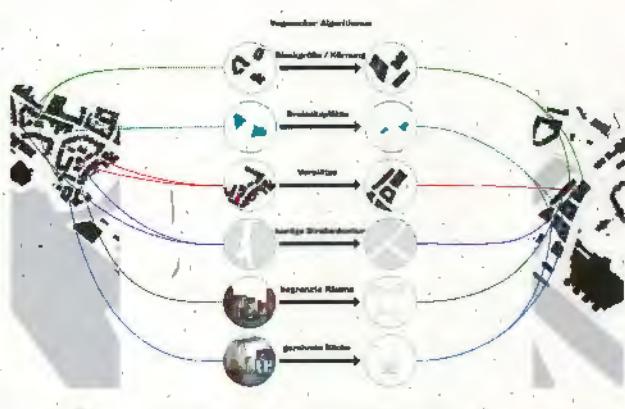
Für die Bilder liegen keine Bildrechte vor.
Vor der Veröffentlichung müssen die Bildrechte geklärt werden.
Einige Textpassagen sind aus den Gestaltungshandbüchern der Gartenstadt Werdersee und des Hulshersquartiers übernommen. Vor der Veröffentlichung müssen die urheberrechtlichen Belange geklärt werden.



Wirth = Architekten



Haustür



Verglaste Außenwand → Verglaste Fenster



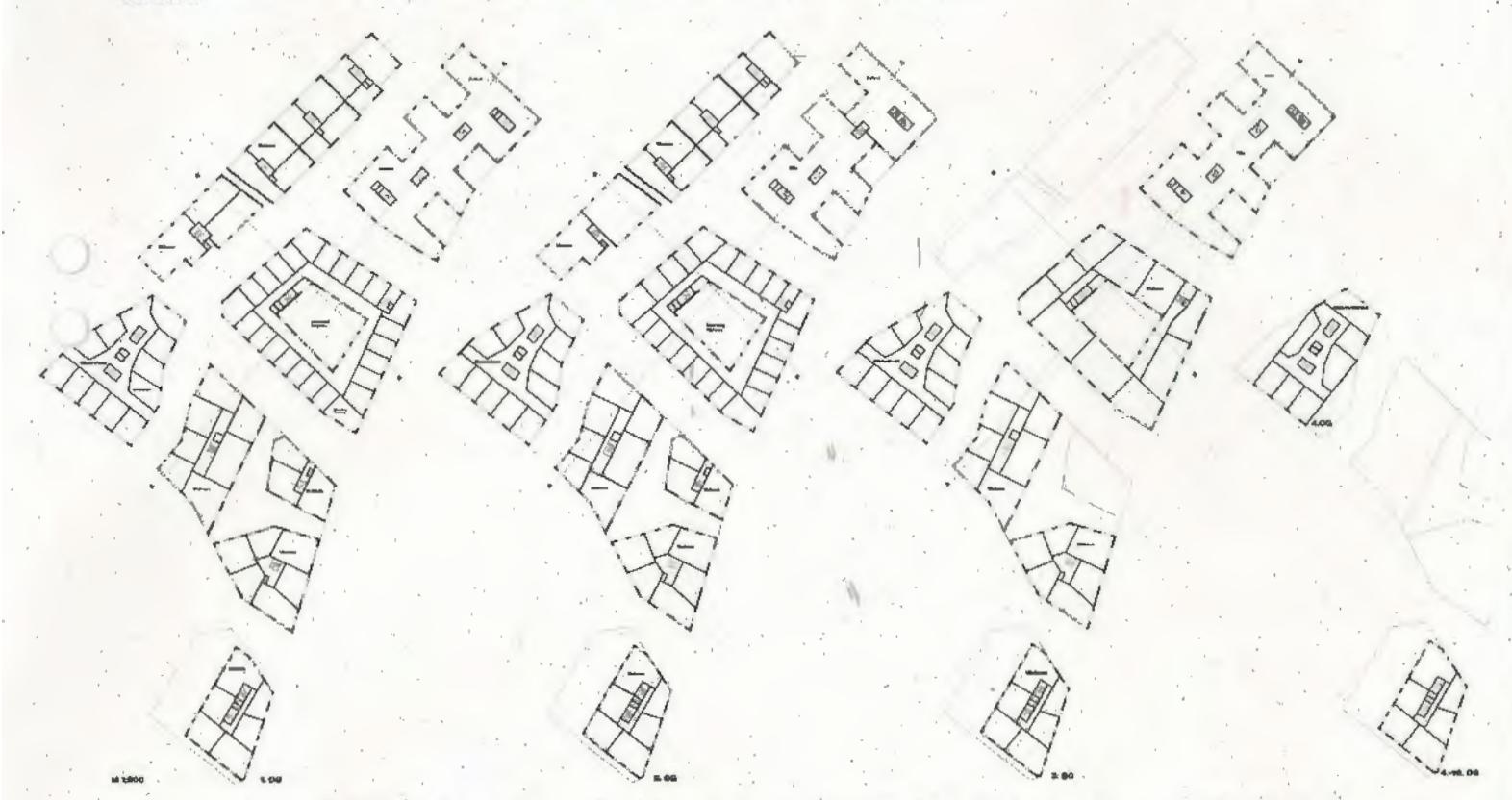


Nutzungswertlinien 80,0 m

M 1:200



Eckansicht 1:1000





Wirth = Architekten

Bauamt Bremen Nord
Amtsleitung



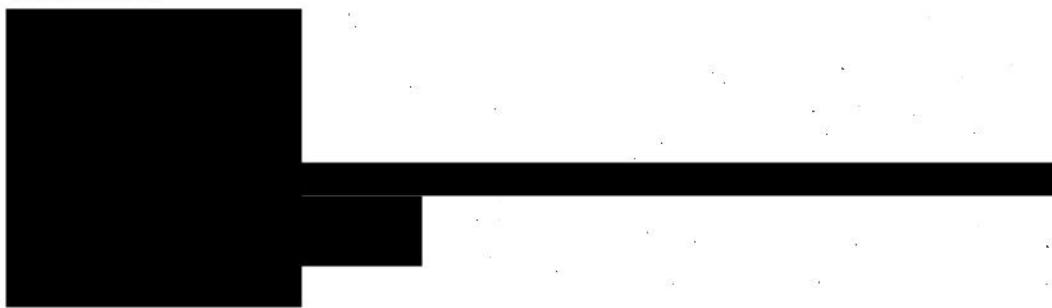
**Freie
Hansestadt
Bremen**

Mein Zeichen (bitte bei Antwort angeben)
20190710_492md

Bremen, 10.07.2019

**Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218
Polizeikommissariat im neuen Hafenquartier Vegesack
Ergebnisvermerk zum Abstimmungstermin vom 10.07.2019, 10.00 – 11.30 Uhr**

Teilnehmer:



Inhalt / Ergebnis:

- SUBV bekräftigt nochmals die fachliche Erwartungshaltung hinsichtlich der Umsetzung des 2018 durchgeföhrten städtebaulichen Wettbewerbs, d. h. einer entwurflichen Entwicklung des Polizeigebäudes als Teil einer Gebäudefamilie im Rahmen der im Wettbewerb aufgezeigten Dimensionen und Prinzipien.
- Dem geplanten Polizeigebäude im Baufeld MU 1.1 kommt angesichts der geplanten langfristigen Anmietung durch die öffentliche Hand in Fragen der Baukultur eine Vorbildfunktion zu.
- Die Entwicklung der bisher vorliegenden Planung (s. Anlage) erfolgte in Abstimmung zwischen Projektentwickler und Innenressort / IB, d. h. ohne Einbindung des AB Wirth und der Bauverwaltung sowie vorrangig im Grundriss unter betrieblich-organisatorischen Aspekten.
- Folgende Punkte wurden seitens SBD als überarbeitungsbedürftig benannt:

I. Höhenentwicklung (Wettbewerb: V, nach Planung: VI)

Aufgrund eines gestiegenen Flächenbedarfs wurde zwischen HHP und SI eine vertikale Erweiterung des Kopfbaus vereinbart. Dies sorgt i. V. m. der straßennahen Stellung des Gebäudes und ohne Baukörpergliederung für eine 24m hohe und 32m breite „Wand“ zur Kreuzung hin. Es wurde darum gebeten, eine Rückkehr zu V Geschossen und

damit eine Verteilung in der Horizontalen zulasten der Praxisflächen zu prüfen, sofern statisch nicht sowieso erforderlich.

II. Typologie des Wettbewerbsentwurfes

Die 5. Fassade (Dachlandschaft) hat im Vgl. zum Wettbewerb an Varianz / Qualität eingebüßt. Das Gebäude sollte als einfacher, solider und lastender Massivbau an Außenkanten und im Sockelbereich nicht durch Auskragungen, über Eck verlaufende Fensterbänder oder strukturelle Öffnungen statt Lochfassaden in Frage gestellt werden. Das Verhältnis Wandfläche – Fensterfläche ist u.a. mit Blick auf die Gebäudekanten und den Übergang Fassade – Dach zu prüfen. Die seitlichen „Gebäudenischen“ sollten bzgl. Belichtung der anliegenden Räume und in Ihrer Proportion zum Baukörper nochmalig überprüft werden.

III. Fassadengliederung / Öffnungsverhalten

Das Gestaltungsprinzip der Fassade sollte über das AB Wirth mit den Ideen für die anderen Baukörper des Quartiers gestalterisch abgeglichen werden. Das Öffnungsverhalten des Sockels ist im Abgleich der Sicherheitsaspekte und der Außenraumqualität nochmalig zu prüfen. Das Motiv der geschossweise versetzten Fensterreihen und das Verhältnis Baukörpervolumen vs. Fensterformat/ Fenstergröße („Schießscharten“) sollte trotz der anzuerkennenden Sicherheitsaspekte ebenfalls nochmals überprüft werden. Auch die Gestaltung des Haupteingangs als eingezogener Windfang ist unabhängig von der beachtlichen Barrierefreiheit überarbeitungswürdig. Hinsichtlich der qualitativen Ausbildung der Fassade erhöht eine Geschossreduktion die statischen Handlungsspielräume. Im Weiteren wird unter Verweis auf die bereits vorliegenden Materialisierungsvorschläge des AB Wirth (Bemusterung Kontor) eine zeitgerechte Bemusterung vereinbart.

- Eine Überarbeitung des Entwurfes in Abstimmung mit dem AB Wirth soll zeitgerecht im zeitlichen Rahmen von Bebauungsplanverfahren und städtebaulichem Vertrag erfolgen. Dabei wird eine weitergehende Begleitung des Entwurfes durch SBD vereinbart.

Gez.

[REDACTED], 10.7.2019

Anlage:

Perspektive, EG-Grundriss, Ansichten Vorentwurf AB Archis





Entwurf

Author: Danner Last name:

giz
Mathematik
1-700

Kew
A3

gemüse
KOB

Dependence
23.2.1

HHB-01.01 BA1 ABC 00 GR 01

Planinhalt
Grundriss EG Baufeld 01

Project
WI

31

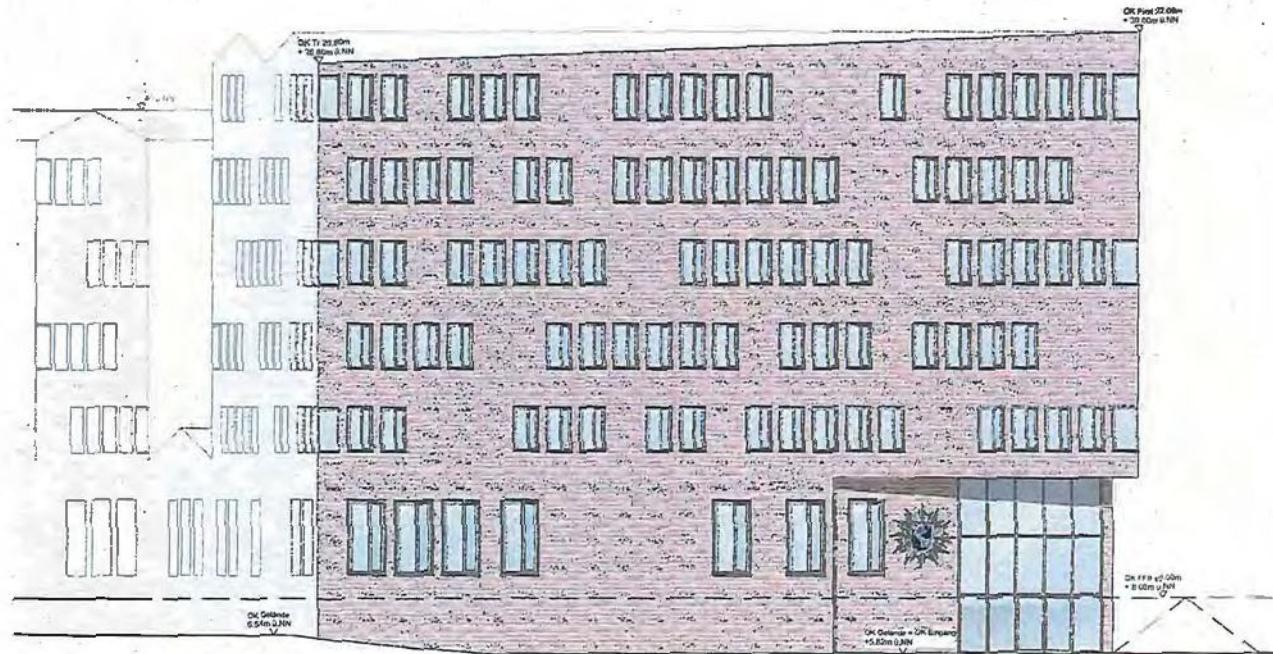
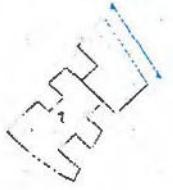
andrew >

Projekt
STADTQUARTIER 'Wohnen Zum Alten Speicher'
Zum Alten Speicher 1-2, 28759 Bremen



Entwurf

Index	Datum	Änderungen	Spz.	Maßstab	Format	getreidnet	Druckdatum	Plannummer	Planinhalt
				1:200	A3	KOP	27.2.19	HHB-01.01 BA1 ARC NW AN 02	Ansicht Nordwest
				Projektleiter WI	geprüft	Beurteilt	genehmigt	Projekt STADTQUARTIER 'Wohnen Zum Alten Speicher' Zum Alten Speicher 1-2, 28759 Bremen	Entwurf



Entwurf

Index	Datum	Änderungen	gez.	Maßstab 1:200	Format A3	zeichner/ KOP	Druckdatum 26.2.19	Plannummer HHB-01.01 BA1 ARC NO AN 03	Planinhalt Ansicht Nordost
				Projektleiter WI	geprüft	Bauherr	genehmigt	Projekt STADTQUARTIER 'Wohnen Zum Alten Speicher' Zum Alten Speicher 1-2, 28759 Bremen	Bauherr [REDACTED]



Projekt: **17062**

Haven Höövt – Bauteil B

- Machbarkeitsstudie -

3. Bebauung ohne Rücksichtnahme auf das vorhandene Gründungsraster, jedoch bei Nutzung der bestehenden Gründungskonstruktion.

- 3.1** Um eine flexible Bebauung zu gewährleisten, muss oberhalb der vorhandenen Gründung ein sogenanntes Tragrost, bestehend aus einer neuen Stahlbetonsohle mit zusätzlichen Stahlbetonbalken angeordnet werden (siehe Pläne 17062-TR-00-LP2-PG-SC-004 und 17062-TR-00-LP2-PG-SC-005).
- 3.2** Bei diesen Varianten würden sich die zulässigen Belastungen für die Wohnbebauung um ca. 8 kN/m² reduzieren.

Bremen, 24. Oktober 2017

Knebel + Partner mbB
Beratende Ingenieure



Anlagen:

- 17062-TR-00-LP2-PG-SC-001
- 17062-TR-00-LP2-PG-SC-002
- 17062-TR-00-LP2-PG-SC-003
- 17062-TR-00-LP2-PG-SC-004
- 17062-TR-00-LP2-PG-SC-005
- 17062-TR-00-LP2-PG-SC-006

Projekt: **17062**



Haven Höövt – Bauteil B

- Machbarkeitsstudie -

2. **Bebauung unter Beibehaltung der vorhandenen Gründung mit Zusatzmaßnahmen in der vorhandenen Gründungsebene für eine größere Flexibilität bei der Flächenbelegung.**

- 2.1 Bei einer Lasteinleitung aus der neuen Bebauung außerhalb der vorhandenen Gründungsraster könnten innerhalb der vorhandenen Gründungsebene (OK= + - 0,00 m, UK= - 0,80 m) Zusatzmaßnahmen realisiert werden (siehe Plan 17062-TR-00-LP2-PG-SC-003).

- 2.2 In den unterkellerten Bereichen ist eine Lasteinleitung außerhalb der vorhandenen Lasteinleitungspunkte in die Gründung nur mit sehr hohem Aufwand realisierbar und sollte möglichst vermieden werden.

Projekt: **17062**

Haven Höövt – Bauteil B

- Machbarkeitsstudie -

1. **Bebauung unter Beibehaltung der vorhandenen Gründung und Nutzung der vorhandenen Lasteinleitungspunkte bzw. der vorhandenen Fundamentbalken.**
 - 1.1 Der nicht unterkellerte Bereich besteht aus einer frei tragenden Stahlbetonsole (d= 16-18 cm), die auf Stahlbeton-Fundamentbalken (b/d= 100/80 cm) aufliegt.

Die Fundamentbalken gründen wiederum auf Bohrpfählen (Typ ATLAS). Weitere Angaben zu den Pfählen siehe auch Pfahlpläne Plan 17062-TR-00-LP2-PG-SC-001 und 17062-TR-00-LP2-PG-SC-006.
 - 1.2 Im unterkellerten Bereich besteht die Tragebene aus einer Kellerdecke (d= 16 - 20 cm). Die Auflager der Stahlbetondecke bilden Stahlbetonunterzüge bzw. Stahlbetonwände.

Die Fundamentbalken liegen auf Bohrpfählen (Typ ATLAS) auf. Weitere Angaben zu den Pfählen siehe Pfahlpläne 17062-TR-00-LP2-PG-SC-001 und 17062-TR-00-LP2-PG-SC-006.

Die Gründungsebene liegt bei OK – 3,70 m, UK bei – 4,50 m.
 - 1.3 Auf den Plänen 17062-TR-00-LP2-PG-SC-001 und 17062-TR-00-LP2-PG-SC-006 sind die Einzellasten in kN und die Streckenlasten in kN/m angegeben, die von der vorhandenen Gründungskonstruktion aufgenommen werden können.
 - 1.4 Auf dem Plan 17062-TR-00-LP2-PG-SC-002 sind die Flächenlasten angegeben, die von der vorhandenen Gründungskonstruktion aufgenommen werden können.

Grundlage der Angaben sind die Einzel- und Streckenlasten aus den Plänen 17062-TR-00-LP2-PG-SC-001 bzw. 17062-TR-00-LP2-PG-SC-006 und die Einzugsflächen der vorhandenen Lasteinleitungspunkte.

Projekt: 17062

Haven Höövt – Bauteil B

- Machbarkeitsstudie -

Statische Vorgaben für eine mögliche Wohnbebauung

